

# **MEGLERS ROLLE I BUDGIVNINGEN**

Kandidatnummer: 569

Leveringsfrist: 25. november 2007

Til sammen 13798 ord

08.07.2008

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Problemstilling	1
1.2	Forutsetninger videre	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>RETTSKILDEBILDET</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	Avtalerettslige regler og prinsipper	4
2.2	Eiendomsmeglingsloven med forskrift	5
2.3	Kravet til god meglerskikk, jfr. emgll. § 3-1	6
<b><u>3</u></b>	<b><u>MEGLERS ROLLE I BUDGIVNINGEN/AVTALESLUTNING GJENNOM EIENDOMSMEGLER</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1	Avtaleinngåelsen	9
3.2	Megler er kun formidler	13
3.3	Budet	16
3.3.1	Budets innhold	16
3.3.2	Annonsering	17
3.3.3	Formfrihet	19
3.3.4	Forbehold	21
3.4	God meglerskikk, herunder meglers omsorgsplikt	22
3.4.1	Rettslig standard	22
3.4.2	Gjelder virksomhetsutøvelsen som sådan	24
3.4.3	Omsorg for begge parter interesser	25
3.4.4	Plikt til å gi råd og opplysninger	26

<b>3.5</b>	<b>Forsvarlig avvikling av budrunden</b>	<b>27</b>
<b>3.6</b>	<b>Orienteringsplikt om bud og forbehold</b>	<b>29</b>
3.6.1	Overfor oppdragsgiver	29
3.6.2	Overfor budgivere og interessenter	30
3.6.3	Rimelig tid til å områ seg	31
3.6.4	Bistå ved vurderingen av bud	32
<b>3.7</b>	<b>Akseptfrist/Tempo i budgivningsprosessen</b>	<b>33</b>
3.7.1	Formidlingsforbudet	34
3.7.2	Virkninger av formidlingsforbudet	38
3.7.3	Frarådingsplikt	40
<b><u>4</u></b>	<b><u>INNSYN I BUDRUNDEN</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>4.1</b>	<b>Budjournal</b>	<b>41</b>
<b>4.2</b>	<b>Innsynsrett</b>	<b>43</b>
4.2.1	Kjøpers innsynsrett	44
4.2.2	Budgivers innsynsrett	46
4.2.3	Innsyn etter at handel er kommet i stand	46
4.2.4	Utvidelse av innsynsretten	47
	<b>Litteraturliste</b>	<b>49</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Problemstilling

Problemstilling for avhandlingen er å belyse eiendomsmeglers rolle i budgivningsprosessen.

De aller fleste eiendomsoverdragelsene som skjer her i landet foregår etter et auksjonsprinsipp i en såkalt åpen budrunde.<sup>1</sup> Avhandlingen tar for seg avtaleinngåelsen ved overdragelse av fast eiendom gjennom slike åpne budrunder. Det avgrenses dermed mot alternative former for avtaleinngåelse, herunder bruk av lukkede budrunder. I en åpen budrunde inviteres interessenter til å inngi bud. Karakteristisk er at de får kunnskap om aktuelle bud på eiendommen, samt om relevante forbehold, og tar sine beslutninger på bakgrunn av dette. Budrunden foregår slik at budgiverne overbyr hverandre inntil man sitter igjen med én byder, det vil si kjøperen av eiendommen. I denne prosessen har megler normalt en sentral rolle som formidler av dispositive utsagn mellom de ulike aktørene, samt generelt ved å tilrettelegge for en forsvarlig avvikling av budrunden. Det er denne rollen jeg ønsker å se nærmere på.

---

<sup>1</sup> Eiendomsmeglingslovutvalgets delutredning ”Tryggere budgivning – Om budgivning gjennom eiendomsmegler” (*Tryggere budgivning*) s. 19

En eiendomsmegler opptrer som mellommann i forbindelse med avtaleslutningen, jfr. eiendomsmeglingsloven kapittel 1. To vilkår må være oppfylt for at et forhold skal regnes som mellommannsvirksomhet.<sup>2</sup> For det første må det dreie seg om omsetning av *fremmed eiendom*, det vil si eiendom som ikke tilhører megleren. For det andre må omsetningen skje for *fremmed regning*. Det er tredjemann som bærer risikoen for et eventuelt tap, og som drar fordel av en eventuell gevinst. Eiendomsmegleren er en uavhengig mellommann, og skal ikke ha noen egeninteresse i oppdraget. Dersom meglers vederlag er avtalt som provisjon<sup>3</sup>, vil han være interessert i å oppnå en høyest mulig salgssum. Imidlertid er det alminnelig antatt at en slik egeninteresse ikke medfører at megler blir ansett som egenhandler.<sup>4</sup>

Det følger av ovennevnte at megler ikke selv blir part i avtalen. Han har imidlertid en grunnleggende rolle som formidler mellom parter som normalt har interesser i klar konflikt med hverandre.<sup>5</sup> Mens selger ønsker en høy pris for eiendommen, håper kjøper å komme unna med en lavest mulig pris. Også mellom budgiverne vil det være naturlige interesse-motsetninger, siden de alle ønsker å kjøpe den samme eiendommen. Meglers oppgave er å bringe partene sammen og legger til rette for en betryggende budgivningsprosess. Han skal på en upartisk måte ivareta samtlige involverte interesser. Avveiningen mellom lojalitetsplikten overfor selger, som meglers oppdragsgiver, og nøytralitetsplikten overfor kjøper, er meglers utfordring i budrunden.

Meglors rolle er ikke uttømmende regulert i lovgivningen, men kan utledes av et bredere rettskildesbilde. Blant annet er det avgjørende hva som følger av eiendomsmeglingslovens krav om at megler skal opptre i samsvar med god meglerskikk. Kravet til god meglerskikk

---

<sup>2</sup> Bech (2002) s. 20 flg.

<sup>3</sup> Gjeldende eiendomsmeglingslov har ingen bestemmelser om meglers vederlag, og megler og oppdragsgiver har i utgangspunktet avtalefrihet når det gjelder vederlagets størrelse og form. Emgll. 2007 § 7-2 første ledd forbyr progressiv provisjon i forbrukerforhold, og innebærer en innskrenkning i forhold til gjeldende rett.

<sup>4</sup> Bech (2002) s.23

<sup>5</sup> *Tryggere budgivning* s. 18

utfyller meglers plikter etter loven, men vil også kunne medføre at megler har andre plikter enn de som uttrykkelig fremgår av loven.

Markedsforholdene vil være med på å bestemme hvilke krav som stilles til eiendoms-  
megleren. Hverdagen har i mange år vært preget av stigende priser i et opphetet marked.  
De store verdiene eiendomshandel involverer, store påkjenninger for de involverte partene,  
så vel følelsesmessig som økonomisk. Det høye tempoet i budrunden var med på å utløse  
krav om bedre vern for forbrukerne. Nå har kurven begynt å flate ut, og et roligere marked  
vil kunne utløse nye problemstillinger.

## 1.2 Forutsetninger videre

De fleste eiendomsmeglingsoppdrag i dagens marked er salgsoppdrag. I den videre  
fremstillingen legges det til grunn at selger er meglers oppdragsgiver, og betegnelsene  
selger og oppdragsgiver vil brukes om hverandre. Det forutsettes videre at kjøper er  
tilbyder og selger er akseptant.

Betegnelsene kjøper, budgiver og interessent kan henvise til samme person på ulike stadier  
i budgivningen. En interessent har skrevet seg på visningsliste eller på annen måte vist  
interesse for den aktuelle eiendommen, og kan sies å være en potensiell budgiver. Budgiver  
er en som faktisk har inngitt bud, mens kjøper er den av budgiverne som får tilslaget på  
eiendommen. Som det fremgår er betegnelsene til dels overlappende, og vil derfor kunne  
bli brukt noe om hverandre.

Et bud på en eiendom forutsettes å være et tilbud i avtalelovens forstand,<sup>6</sup> og disse  
begrepene vil bli brukt med samme meningsinnhold.

---

<sup>6</sup> Bech (1995) s. 91

## 2 Rettskildebildet

Det gis her en oversikt over rettskilder som er relevante for å klarlegge meglers rolle i budgivningen. Dette gjøres av to årsaker. For det første er det vedtatt ny lov og forskrift om eiendomsmegling, som trer i kraft 1. januar 2008. Avhandlingen tar utgangspunkt i gjeldende rett, men betydningen av den nye loven og forskriften vil også bli omtalt. Det er derfor hensiktsmessig å gi et overblikk over forarbeidene og de aktuelle bestemmelsene det vil bli vist til i det følgende. For det andre er rettskildebruken noe spesiell, ved at kilder som ikke er rettslig bindende likevel tillegges stor betydning i praksis.

Budgivningen reguleres dels av alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper, og dels av eiendomsmeglingsloven med forskrift.<sup>7</sup> Meglers rolle i budgivningen er ikke uttømmende regulert i lovgivningen. Meglers plikter vil derfor i tillegg til det som uttrykkelig fremgår av lov og forskrift, bestemmes ut fra hva som følger av god meglerskikk. Hva som anses som ”god meglerskikk” bestemmes av en rekke regler og normer, både skrevne og uskrevne.

### 2.1 Avtalerettslige regler og prinsipper

Avtalerettslige regler er dels lovfestet, og dels ulovfestet. Avtaleslutning ved omsetning av fast eiendom skjer normalt etter reglene om tilbud og aksept i avtaleloven (Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4 (avtl.)) kapittel 1. Reglene i kapittel 1 er fravikelige, jfr. avtl. § 1.

---

<sup>7</sup> Tryggere budgivning s. 7

Avhendingsloven (lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhl.)) regulerer forholdet mellom selger og kjøper.

## 2.2 Eiendomsmeglingsloven med forskrift

Meglers rolle i forbindelse med eiendomsoverdragelser reguleres av eiendomsmeglingsloven (lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (emgll.)) og eiendomsmeglingsforskriften (forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling (emgl.forskr.)). Lovens forarbeider er NOU 1987: 14 Eiendomsmegling (refereres også til som Falkangerutvalget i det følgende), Ot.prp. nr. 59 (1988-89) Om lov om eiendomsmegling og Innst.O. nr. 92 (1988-89) Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling.

Ny eiendomsmeglingslov (lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 (emgll. 2007)) og ny eiendomsmeglingsforskrift trer i kraft 1. januar 2008, og opphever samtidig dagens lovgivning. Eiendomsmeglingsloven 2007 bygger på Eiendomsmeglingslovutvalgets hovedutredning NOU 2006: 1 Eiendomsmegling. Utvalgets vurderinger av regelverket knyttet til gjennomføring av budrunder fremkommer av delutredningen ”Tryggere budgivning – Om budgivning gjennom eiendomsmegler”. Øvrige forarbeider er Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling og Innst.O. nr. 50 (2006-2007) Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling. I forhold til meglers utførelse av oppdraget innebærer ny lovgivning ingen realitetsendringer. Rettspraksis etter loven av 1989 vil derfor ha relevans også for forståelsen av den nye loven.

Emgll. § 3-8 regulerer meglerens plikter ved kontraktsslutningen. Emgll. § 3-8 første ledd er hjemmel for departementet til å gi forskrifter om budgivning og om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere. Begge hjemlene er benyttet. Forskriftshjemmelen videreføres i emgll. 2007 § 6-10, og utvides samtidig vedrørende innsyn. Den eneste bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven som direkte regulerer avtaleslutningen er emgll. § 3-8 annet ledd, som pålegger megler å opprette skriftlig kjøpekontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen. Dette gjelder dersom kjøper og selger ikke ønsker noe annet. Bestemmelsen videreføres i emgll. 2007 § 6-8. Meglerens fullmakt, jfr. emgll. § 3-5



videreføres i emgll. 2007 § 6-6, mens det generelle kravet til god meglerskikk i emgll. § 3-1 videreføres og presiseres i emgll. 2007 § 6-3.

Eiendomsmeglingsforskriften inneholder bestemmelser om gjennomføring av budrunden. Meglers plikter ved budgivning reguleres i emgl.forskr. § 8-6. Første og annet ledd er hovedsakelig en presisering av gjeldende rett som følger av omsorgsplikten i emgll. § 3-1 (god meglerskikk).<sup>8</sup> Tredje ledd gjelder bare i forbrukerforhold, og forbyr megler å formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste annonserte visning (formidlingsforbudet). Bestemmelsen innebærer ikke en uttømmende regulering av meglers plikter i forbindelse med budgivningen.<sup>9</sup> Emgl.forskr. § 8-6 videreføres, men med enkelte språklige endringer, i ny forskrift § 6-3. Kjøper og øvrige budgivere har innsynsrett i budjournalen etter at handel er kommet i stand, jfr. emgl.forskr. § 8-5. Ny forskrift § 6-4 innebærer en utvidelse av innsynsretten. Meglers plikt til å føre budjournal over alle bud meglerforetaket mottar, følger av emgl.forskr. § 4-5. Ny forskrift § 3-5 viderefører i det vesentlige gjeldende rett.

### 2.3 Kravet til god meglerskikk, jfr. emgll. § 3-1

Falkangerutvalget uttaler at "[d]e viktigste bidrag til fastleggelsen av hva som er god meglerskikk, vil ... komme fra bransjeutøveren selv".<sup>10</sup> Vanlig praksis i bransjen, samt retningslinjer og etiske regler gitt av bransjeorganisasjonene er utgangspunktet for normen.

Størst betydning har antakelig "Forbrukerinformasjon om budgivning"<sup>11</sup>. Dette er anbefalte retningslinjer for gjennomføring av budgivning, utarbeidet av bransjeorganisasjonene (Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening ved Eiendomsmeglings-

---

<sup>8</sup> Kredittilsynet Rundskriv 7/2007 Nye regler om budgivning (*Tryggere budgivning*)

<sup>9</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>10</sup> NOU 1987: 14 s. 44

<sup>11</sup> "Forbrukerinformasjon om budgivning" ajourført 05.01.07 (Se blant annet [http://www.forbrukerombudet.no/asset/2471/1/2471\\_1.pdf](http://www.forbrukerombudet.no/asset/2471/1/2471_1.pdf))

gruppen og Eiendomsmeglerforetakenes Forening) i samarbeid med forbrukermyndighetene (Forbrukerombudet og Forbrukerrådet). De fleste normene retter seg mot megler, men enkelte har også selger, kjøper og budgivere som adressat. Reglene er ikke rettslig bindende, men likevel tyder det på at de fleste eiendomsmeglere legger reglene til grunn i praksis.<sup>12</sup> ”Forbrukerinformasjon om budgivning” gjøres gjerne kjent for budgivere ved å inntas i salgsoppgaven sammen med budskjema, men megler kan ikke pålegge budgivere å følge reglene. Flere av retningslinjene har tjent som mønster for bestemmelser i forskriften.

Norges Eiendomsmeglerforbund har utarbeidet etiske regler for sine medlemmer. Her heter det i § 1 at ”[g]od meglerskikk er å utføre megleroppdraget i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket”. Typisk for slike regler er at de søker å oppnå at medlemmene holder en høyere standard enn de minimumskravene myndighetene har fastsatt. Brudd på de etiske reglene innebærer at megleren opptrer i strid med hva NEF anser som god meglerskikk.

I tillegg til bransjepraksis har forvaltningspraksis og avgjørelser i bransjens klageorgan betydning for fastleggelsen av hva som er god meglerskikk. Eiendomsmeglerbransjen er underlagt Finansdepartementets ansvarsområde, og tolkningsuttalelser og avgjørelser fra departementet vil ha en viss vekt. Tilsynsmyndigheten er lagt til Kredittilsynet, som blant annet avklarer tolkningsspørsmål og kommer med retningslinjer i form av rundskriv. Nye rundskriv sendes ut til alle eiendomsmeglere, og må derfor forutsettes å være kjent. At rundskrivene også er tilgjengelige for allmennheten på Kredittilsynets hjemmeside, taler for å legge en del vekt på Kredittilsynets praksis.<sup>13</sup> I forarbeidene sies det også at ”[d]e kompetente fagmyndigheters uttalelse om ’god meglerskikk’ må tillegges betydelig vekt”.<sup>14</sup> Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, opprettet av Norges

---

<sup>12</sup> *Tryggere budgivning* s. 15

<sup>13</sup> Rosén (2005) s. 59-60

<sup>14</sup> Innst.O. nr. 92 (1988-89) s. 20

Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet, behandler tvister mellom forbrukere og eiendomsmeglerforetak som er tilsluttet nemnda. Tilslutning til ordningen er frivillig.<sup>15</sup> Avgjørelsene, som er tilgjengelige på Reklamasjonsnemndas hjemmeside<sup>16</sup>, er av rådgivende karakter, men gir likevel sterke signaler om hva som forventes av megler under utførelse av oppdraget.

Lovgivningen, forarbeider og rettspraksis vil i samsvar med tradisjonell rettskildelære tillegges stor vekt. Formålet og meningen med de enkelte bestemmelsene er ofte uttalt eller forutsatt i forarbeidene, og forarbeidene kan derfor ha betydning for forståelsen og tolkningen av loven. Hensynet til partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse er et grunnleggende formål bak gjeldende lov.<sup>17</sup> Rettspraksis gir indikasjoner på hvilke krav som stilles til meglernes yrkesutøvelse, samt hvordan utfallet av lignende saker kan ventes å bli. Som nevnt vil rettspraksis etter 1989-loven også være relevant etter at den nye eiendomsmeglingsloven trer i kraft.

Eiendomshandel omfatter store økonomiske verdier, og det er viktig at omsetningen skjer på en trygg og effektiv måte. Megler bør sørge for at samtlige involverte får god oppfølging, og ikke utsettes for unødige påkjenninger. I tillegg bør oppdraget utføres på en måte som ikke er egnet til å svekke tilliten til meglerbransjen. Slike reelle hensyn er også med å påvirke hva som er god meglerskikk i forbindelse med budgivningsprosessen.

---

<sup>15</sup> Dette endres ved ikrafttreddelsen av emgll. 2007 som pålegger alle meglerforetak å være tilsluttet nemndsordning, jfr. § 2-10.

<sup>16</sup> <http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/>

<sup>17</sup> NOU 1987: 14 s. 18-19

### 3 Meglers rolle i budgivningen/Avtaleslutning gjennom eiendomsmegler

#### 3.1 Avtaleinngåelsen

Selve avtalemekanismen ved overdragelse av fast eiendom er ikke regulert i eiendoms-meglingsloven eller i tilhørende forskrift. Det er derfor alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper som kommer til anvendelse. Avtaleinngåelsen reguleres av avtaleloven kapittel 1, og her skisseres et antatt normalforløp frem til bindende avtale.<sup>18</sup> Ikke alle reglene i kapittelet vil bli berørt. Blant annet vil skjønnsmessig fastsettelse av akseptfrist, jfr. avtl. § 3, og problemstillingene vedrørende forsinket aksept og uoverensstemmende aksept, jfr. henholdsvis avtl. §§ 4 og 6 første ledd, utelates. Begrunnelsen er at en del bestemmelser hovedsakelig reiser spørsmål av avtalerettslig art, uten å ha avgjørende betydning for meglers rolle generelt.

Etter avtaleloven kapittel 1 kommer rettslig bindende avtale i stand ved utveksling av sammenfallende tilbud og aksept.<sup>19</sup> At en avtale er *rettslig bindende* betyr at den kan gjennomføres ved domstolenes hjelp, enten ved dom for oppfyllelse eller dom for å betale erstatning til den annen part.<sup>20</sup> Avtaler skal holdes, jfr. NL 5-1-2. Prinsippet om avtalefrihet innebærer at selger kan overdra eiendommen til hvem han vil. Han står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

---

<sup>18</sup> Med unntak av avsnittet om formuleringer i budskjema som kan medføre avvik fra avtalelovens ordning.

<sup>19</sup> Woxholth (2006) s. 72

<sup>20</sup> Woxholth (2006) s. 23

Norsk rett bygger på *løfteprinsippet*. Det innebærer at løftet/tilbudet er bindende for avgiveren allerede før det er akseptert av mottakeren.<sup>21</sup> Hovedregelen er at et tilbud er bindende for avgiveren fra det tidspunkt det har kommet til den annen parts kunnskap, jfr. avtl. § 7. At tilbudet ”kommer (...) til kunnskap” vil si at mottakeren har lest eller hørt meddelelsen,<sup>22</sup> det må ha kommet til hans ”bevissthet”.<sup>23</sup> Tilbudet må komme til mottakerens *personlige* kunnskap. Det vil i prinsippet si at kunnskap hos for eksempel ektefelle, annet husstandsmedlem eller arbeidskollega ikke er tilstrekkelig. Dette gjelder selv om vedkommende påtar seg å videreformidle beskjed. Der det er to eller flere mottakere av budet, er det nok at én har fått kunnskap.<sup>24</sup> Begrunnelsen for at mottakers kunnskap tillegges rettsvirkning, er at det først fra dette tidspunktet bygger seg opp en beskyttelsesverdig forventning hos mottaker på bakgrunn av utsagnet.

Detaljert kjennskap til budet er ikke avgjørende for at selger kan sies å ha fått kunnskap. Det vesentligste ved eiendomsoverdragelser vil være kunnskap om kjøpesummens størrelse. Når selger har fått kunnskap om prisen, hindrer ikke uvitenhet om budgivers identitet og andre forhold ved budet, at budgiver er bundet. Motsatt vil melding til selger om budgivers identitet, uten øvrige opplysninger om budets innhold, ikke være tilstrekkelig til at budet kan sies å ha kommet til selgers kunnskap. Det samme gjelder melding fra megler om at ett eller flere bud har innkommet, uten at det gis flere opplysninger.<sup>25</sup> Når budet har kommet til selgers kunnskap, er dets totale innhold bindende for budgiver. Han har ikke anledning til senere ensidig å forkorte akseptfristen, ta forbehold eller lignende.<sup>26</sup>

Ikke sjelden inneholder budskjemaet bestemmelser som avviker fra avtalelovens ordning, og som innebærer at budet er bindende fra et tidligere tidspunkt enn hva som følger av avtl.

---

<sup>21</sup> Hov (2002) s. 91 og Woxholth (2006) s. 72

<sup>22</sup> Woxholth (2006) s. 73

<sup>23</sup> Hov (2002) s. 92

<sup>24</sup> Bergsåker (1995) s. 24

<sup>25</sup> Bergsåker (1995) s. 23-24

<sup>26</sup> Bergsåker (1995) s. 25-26

§ 7. Flere meglerforetak opererer med at tidspunktet for meglers kunnskap er avgjørende: ”Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap... Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler”.<sup>27</sup> Det kan også være tilstrekkelig at budet har kommet frem til megler: ”Undertegnede er innforstått med at budet er bindende for budgiver så snart det er kommet til selgers kunnskap, dvs. kommet frem til megler som selgers adressat”.<sup>28</sup> Reglene i avtaleloven kapittel 1 er fravikelige, jfr. avtl. § 1, og er således ikke til hinder for en slik praksis. Spørsmålet er hvorvidt budgiver som benytter budskjema med en slik formulering, kan sies å ha godtatt denne. Bergsåker<sup>29</sup> er forsiktig med å legge dette til grunn der holdepunktene er svake. Han legger imidlertid til grunn at når det er inntatt en klar bestemmelse i budskjemaet, må den anses godtatt av budgiver. Så lenge det har kommet tydelig til uttrykk i forkant, er det ikke urimelig overfor budgiver at han bindes på et tidligere tidspunkt enn det som følger av avtl. § 7. For megler kan en slik bestemmelse være hensiktsmessig og arbeidseffektiv, fordi han slipper å videreformidle bud til selger straks de kommer inn.<sup>30</sup> Også Bech og Hasfjord<sup>31</sup> legger til grunn at en klausul i budskjemaet er bindende for budgiver. Motsatt standpunkt inntas av Rosén og Torsteinsen.<sup>32</sup> De anser ikke budgivers bruk av budskjema som tilstrekkelig for å kunne si at et avvikende regelsett er vedtatt, men oppstiller krav om en mer uttrykkelig aksept.

Rettsvillfarelse om at bud er bindende fritar ikke budgiver. Dette gjelder uansett om budgiver trodde at budet fritt kunne trekkes tilbake så lenge det ikke var akseptert, eller om han var i villfarelse om tidspunktet for når det er bindende.<sup>33</sup> Megler har derfor et ansvar for å informere budgivere og interessenter om rettsvirkningene av å inngi bud. Ikke bare er det

---

<sup>27</sup> Se for eksempel: <http://www.garanti.no/media/pdf/budskjema.pdf>

<sup>28</sup> Se for eksempel: <http://www.m2.no/files/budskjema.pdf>

<sup>29</sup> Bergsåker (1995) s. 58

<sup>30</sup> Bergsåker (1995) s. 58

<sup>31</sup> Bech (1995) s. 92

<sup>32</sup> Rosén (2005) s. 202-203

<sup>33</sup> Bergsåker (1995) s. 58-59

viktig å opplyse om tidspunktet for når budgiver blir bundet, det må også understrekes at budgiver som hovedregel er bundet helt frem til akseptfristens utløp. Forbrukerombudets rundskriv vedrørende markedsføring av boliger, stiller som et krav at megleren opplyser potensielle budgivere om at bud er bindende.<sup>34</sup>

Tilbyders tilbakekallsadgang går som hovedregel<sup>35</sup> tapt i det øyeblikket mottaker får personlig kunnskap om budet, jfr. avtl. § 7. Tilbakekallet må komme frem til den annen part før eller samtidig med at tilbudet kommer til hans kunnskap. ”Kommer frem” innebærer at ”meddelelsen er kommet så langt at mottakeren under normale omstendigheter vil ha hatt muligheten til å gjøre seg kjent med innholdet”.<sup>36</sup> Typiske eksempler vil være at et brev har havnet i mottakerens postkasse, e-post er tilgjengelig i mottakers datamaskin eller beskjed er lagt igjen på mottakers telefonsvarer. De ytre omstendigheten er slik at det beror på mottaker om han gjør seg kjent med tilbakekallet eller ikke.<sup>37</sup>

Normalt fastsettes det en akseptfrist i tilknytning til tilbudet. Når budet har kommet til mottakers kunnskap er løftegiver bundet av tilbudet inntil fristen utløper. Dersom tilbudet blir avslått er det ikke lenger bindende for løftegiver, selv om akseptfristen ikke er utløpt, jfr. avtl. § 5. Et avslag er ”svar paa tilbud”, jfr. avtl. § 7, og er bindende for den annen part når det kommer til tilbyders kunnskap.<sup>38</sup> For at avtale skal komme i stand må en aksept som dekker tilbudet være *kommet frem* til løftegiver før akseptfristen er ute, jfr. avtl. § 2.

---

<sup>34</sup> Forbrukerombudet, Orientering om praksis – markedsføring av boliger, juli 1994 ([http://www.forbrukerombudet.no/asset/874/1/874\\_1.pdf](http://www.forbrukerombudet.no/asset/874/1/874_1.pdf))

<sup>35</sup> Ekstraordinært tilbakekall, såkalt tilbakekall ”re integra”, etter analogi med avtl. § 39 annet punktum, omtales ikke.

<sup>36</sup> Woxholth (2006) s. 72-73

<sup>37</sup> Hov (2002) s. 100-101

<sup>38</sup> Bergsåker (1995) s. 60

Begrunnelsen for at det er tilstrekkelig at tilbakekall og aksept skal være *kommet frem*, og ikke må *komme til kunnskap*, er at mottaker ikke skal kunne unngå å bindes ved å forholde seg uvitende, for eksempel ved å unnlate å tømme postkassen eller å svare telefonen.

### 3.2 Megler er kun formidler

Det er kjøper og selger som er parter i kontrakten. De er rette avgiver og adressat for tilbud og aksept.<sup>39</sup> Megler blir ikke part i avtalen, men fungerer som formidler av dispositive utsagn mellom kjøper og selger. Dette er meglers grunnleggende rolle i budgivningsprosessen. Når avtaleloven knytter rettsvirkninger til at bud har kommet til kunnskap eller aksept har kommet frem til henholdsvis selger eller kjøper, er det således ikke tilstrekkelig at utsagnet har kommet frem til eller til kunnskap hos megler.<sup>40</sup> Meglers kunnskap om budet utløser ingen beskyttelsesverdig forventning. Det samme gjelder der rettsvirkningen inntreffer når utsagnet har kommet frem til mottaker. Mottaker bør ha en mulighet til å gjøre seg kjent med innholdet før rettsvirkning inntreffer, og dette er ikke oppfylt ved at utsagnet har kommet frem til megler.<sup>41</sup>

Eiendomsmeglingsloven § 3-5 sier klart at megler ikke kan binde oppdragsgiveren overfor tredjemann uten særskilt fullmakt. Selv om det ikke sies uttrykkelig, må det samme legges til grunn når det gjelder spørsmål om identifikasjon mellom megler og den part som ikke har gitt han oppdraget.<sup>42</sup> Det antas at hensynet bak emgll. § 3-5 er å forhindre eventuelle misforståelser om at eiendomsmeglingsoppdraget i seg selv innebærer et fullmaktsforhold.<sup>43</sup> I Rt. 2006 s. 781 ble lagmannsrettens dom opphevet på grunn av lovtolkningsfeil. Spørsmålet var om erkjennelse fra megler kunne avbryte en foreldelsesfrist med bindende virkning for selger. Høyesteretts kjæremålsutvalg antok at lagmannsretten hadde

---

<sup>39</sup> Bergsåker (1995) s. 16

<sup>40</sup> Bergsåker (1995) s. 16

<sup>41</sup> Bergsåker (1995) s. 17-18

<sup>42</sup> Bergsåker (1995) s. 17

<sup>43</sup> Bech (1995) s. 82



forutsatt at megleren innehadde nødvendig fullmakt i kraft av oppdraget. Emgll. § 3-5 sier uttrykkelig at megler ikke kan forplikte selger uten særskilt fullmakt, og lagmannsretten hadde dermed lagt en uriktig lovforståelse til grunn.

Også i LE-2000-37 (Eidsivating lagmannsrett) var det spørsmål om megler i kraft av sitt oppdrag hadde fullmakt til å inngå avtale med bindende virkning for selger.<sup>44</sup> Retten tok utgangspunkt i emgll. § 3-5, og understreket at oppdraget i seg selv ikke innebærer noen fullmakt.<sup>45</sup> Forarbeider og juridisk teori oppstiller krav om konkrete holdepunkter for at megler er gitt myndighet til å binde oppdragsgiver.<sup>46</sup> Retten uttalte videre at ”[d]et er rent unntaksvis at megler har fullmakt til å binde oppdragsgiver overfor tredjemann. Bevisbyrden for at det foreligger en slik fullmakt må påhvile den som påberoper seg den.” Oppdragsgiver og megler benektet at det forelå fullmakt, og selgers anførsler var ikke tilstrekkelig for å sannsynliggjøre det motsatte. Uten særskilt fullmakt vil selger ikke bli bundet av meglers myndighetsoverskridelse, jfr. ordlyden i emgll. § 3-5. Dette gjelder selv om motparten er i god tro.<sup>47</sup> Retten konkluderte med at det ikke var inngått bindende avtale. Heller ikke der det foreligger fullmakt, vil megler kunne binde selger lenger enn fullmakten rekker. Også her er motpartens gode tro uten betydning.<sup>48</sup> Megler bør derfor sørge for at fullmakten er tydelig avgrenset, slik at det ikke oppstår tvil om hvilke disposisjoner megler kan foreta i kraft av den. Med hjemmel i emgll. § 3-2 annet ledd har Finansdepartementet bestemt at opplysninger om meglers eventuelle fullmakter ved budgivningen skal inntas i oppdragsskjemaet.<sup>49</sup> Budgivere bør gis informasjon om hva slags fullmakt oppdragsgiver har gitt megler, og hvilke rettsvirkninger denne har. God

---

<sup>44</sup> *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven* (2007) s. 69-70

<sup>45</sup> NOU 1987: 14 s. 72

<sup>46</sup> Brækhus (1946) s. 166 og 176, NOU 1987: 14 s. 72

<sup>47</sup> Brækhus (1946) s. 171

<sup>48</sup> Brækhus (1946) s. 171

<sup>49</sup> NOU 1987: 14 s. 72

meglenskikk tilsier derfor at opplysninger om fullmakten inntas i salgsoppgaven, jfr. emgll. § 3-1.<sup>50</sup>

I praksis er det ikke vanlig at det inngås særskilt avtale om fullmakt.<sup>51</sup> Dersom fullmaktadgangen benyttes, er det gjerne for å gi megler rett til å akseptere bud på selgers vegne, forutsatt at budet overstiger et fastsatt beløp.<sup>52</sup> Et annet tilfelle som forekommer er at megleren gis fullmakt til å kunne avvise bud som ikke inngis skriftlig, herunder bud sendt via e-post eller sms.<sup>53</sup> Eiendomsmeglingslovutvalget var av det inntrykk at eiendomsmeglerne heller ikke ønsker fullmakt fra noen av partene, fordi det lett kan komme i konflikt med rollen som nøytral mellommann.<sup>54</sup> Loven tillater eiendomsmegleren å være fullmektig, så i utgangspunktet er fullmakt til å binde oppdragsgiver ikke uforenlig med meglers rolle som nøytral mellommann.<sup>55</sup> Problemstillingen er om det må oppstilles en grense for hvilket innhold og omfang en fullmakt kan ha uten å stride mot nøytralitetsplikten. I kommentarutgaven til eiendomsmeglingsloven nevnes som eksempel at megler får generalfullmakt fra en selger i utlandet til ”å selge dennes eiendom etter egne vurderinger og til den pris han finner rimelig.”<sup>56</sup> En megler som påtar seg å slutte avtale for oppdragsgiver på best mulig vilkår ut fra sin egen bedømmelse, vil lett komme i konflikt med kravet til å opptre som en nøytral mellommann.<sup>57</sup> Kravet om omsorgsplikt for begge parter i handelen, jfr. emgll. § 3-1 første ledd, innebærer at eiendomsmeglingsloven ikke gir adgang til å opptre som ensidig partsrepresentant. Imidlertid vil en fullmektig (forutsatt at han ikke er i noe ansettelsesforhold til oppdragsgiver) som har fått fullmakt til å selge en fast eiendom, opptre som mellommann for selgeren. En megler med generalfullmakt, er

---

<sup>50</sup> Rosén (2005) s. 229

<sup>51</sup> NOU 1987: 14 s. 72, *Tryggere budgivning* s. 12

<sup>52</sup> Bergsåker (1995) s. 82

<sup>53</sup> *Tryggere budgivning* s. 12

<sup>54</sup> *Tryggere budgivning* s. 12

<sup>55</sup> Rosén (2005) s. 103

<sup>56</sup> Bech (1995) s. 82

<sup>57</sup> Rosén (2005) s. 103

således fortsatt å anse som mellommann i eiendomsmeglingslovens forstand.<sup>58</sup> Like fullt vil et slikt fullmaktsforhold vanskelig la seg forene med nøytralitetsplikten i forhold til medkontrahenten. Inngåelse av slike oppdrag vil kunne bidra til å svekke tilliten til bransjen, hvilket er meget uheldig. Nevnte generalfullmakt vil høyst sannsynlig være i strid med god meglerskikk. Noen generell grense for innhold i og omfang av en fullmakt lar seg vanskelig oppstille, men må vurderes konkret i forhold til emgll. § 3-1.

Budgivere som ønsker å være anonyme, kan legge inn bud ved hjelp av fullmektig. Megleren som organiserer budrunden må ikke samtidig opptre som fullmektig for å oppnå anonymitet for en budgiver. Det vil være i strid med god meglerskikk.<sup>59</sup>

### 3.3 Budet

I ”Forbrukerinformasjon om budgivning” heter det i punkt 2: ”Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver”. Dette er i tråd med meglers rolle som formidler. Bud inngis i praksis vanligvis til megler, men rettslig sett er det ikke noe i veien for at avtale inngås på bakgrunn av bud som er gitt direkte til selger.

#### 3.3.1 Budets innhold

Budet må oppfylle de vilkår som stilles til et utsagn for at det skal kunne anses bindende i avtalelovens forstand, det vil si at det medfører en rettslig forpliktelse for avgiveren, og en korresponderende rett for mottakeren. Avtaleloven gir ikke svar på hva som må til, så spørsmålet må avgjøres ut fra en konkret helhetsvurdering.<sup>60</sup> Innledende forhandlinger og fortellende utsagn må skilles ut ved vurderingen. Utsagnets ordlyd vil ha betydning, men er ikke avgjørende. Jo mer klart, bestemt og fullstendig utsagnet fremstår, jo sterkere taler det for at det kan anses bindende. Ved eiendomsoverdragelse er pris og overtakelsestidspunkt

---

<sup>58</sup> NOU 1987: 14 s. 48, Kredittilsynets uttalelse av 22. januar 1991

<sup>59</sup> *Tryggere budgivning* s. 11

<sup>60</sup> Hov (2002) s. 67-71 og Woxholth (2006) s. 67-69

sentrale avtalevilkår. Dersom budet er avgitt overfor den som skal få rett etter det, taler det for at man har å gjøre med et rettslig bindende utsagn. I praksis vil bindende bud kunne inngis både til megler og selger. Alt som har foregått mellom partene vil være av betydning for helhetsvurderingen, og de momentene som er nevnt her innebærer således ikke en uttømmende oppregning.

Bergsåker gir uttrykk for at et bud som utelukkende inneholder prisen som oftest vil oppfylle vilkårene. Annonser og salgsoppgaven vil supplere med øvrige opplysninger.<sup>61</sup>

Hvilke opplysninger et bud bør inneholde fremkommer av ”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 5. I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse og telefonnummer, anbefales det at budet inneholder finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dette er sammenfallende med de opplysninger som fylles inn i et ordinært budskjema.

### 3.3.2 Annonsering

Megler annonserer gjerne eiendommen i dagspressen og på internett for å komme i kontakt med aktuelle kjøpere. Annonseringen kan ikke etter en naturlig språkforståelse sies å være en del av selve budgivningsprosessen. Når annonsering likevel omtales i forbindelse med avtaleslutningen, skyldes det spørsmålet om hvorvidt annonsen kan sies å være et bindende tilbud i avtalerettslig forstand.

Opplysningene i annonsen vil være av betydning for den endelige avtalen, men annonsen kan ikke sies å være et tilbud i avtalerettslig forstand.<sup>62</sup> Bergsåker fremholder at det er tilfellet selv om for eksempel nøyaktig prisforlangende og overtakelsesdato er angitt. Begrunnelsen er at den som leser annonsen ikke kan bygge seg opp noen beskyttelses-

---

<sup>61</sup> Bergsåker (1995) s. 19

<sup>62</sup> Bergsåker (1995) s. 19 og Bech (1995) s. 91.

verdig forventning på grunnlag av den. Samtidig poengteres det problematiske ved at flere kjøpere ønsker å akseptere det ”bindende tilbudet” gitt i annonsen. Prinsippet ”først i tid, best i rett” er ikke opplagt ved eiendomshandel.<sup>63</sup>

Woxholth foretar en sontring mellom ”tilbud” og ”oppfordring til å gi tilbud”. På generelt grunnlag uttaler han at ”[d]e opplysninger som finnes i annonser (...) anses (...) i utgangspunktet bare som en oppfordring for publikum til å komme med tilbud.”<sup>64</sup> Dette skyldes blant annet at annonser oppfattes som reklame rettet mot en ubegrenset gruppe mennesker.<sup>65</sup>

Spørsmål om hvorvidt det å fremby en leilighet til fastpris i et prospekt var å anse som et bindende tilbud, var oppe i LE-2000-37 (Eidsivating lagmannsrett).<sup>66</sup> Med henvisning til juridisk teori<sup>67</sup>, kom lagmannsretten til at selger ikke er forpliktet til å inngå avtale med de som ønsker å kjøpe til den oppgitte prisen. I juridisk teori var begrunnelsen blant annet at annonseringen retter seg mot en ubegrenset gruppe mennesker, og den enkelte interessent kan derfor ikke bygge seg opp en beskyttelsesverdig forventning på grunnlag av en slik annonse. Tilsvarende gjelder der annonsen er formulert på en definitiv og presis måte, ved angivelse av pris og overtakelse. ”Etter lagmannsrettens mening må Fagerlunds prospekt her vurderes nærmest som en annonse og følgelig ikke innebære noe forpliktende tilbud fra selgers side.” Selgers prospekt måtte i stedet sees som en oppfordring til å komme med tilbud.

---

<sup>63</sup> Bergsåker (1995) s. 19

<sup>64</sup> Woxholth (2006) s. 70

<sup>65</sup> Woxholth (2006) s. 71

<sup>66</sup> *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven* s. 69-70

<sup>67</sup> Bergsåker (1995) s. 19

Opplysninger gitt i annonse og salgsoppgave, samt annen informasjon gitt av eiendomsmegler og selger vil ha betydning for den endelige avtalen. Selve avtaleslutningen innledes imidlertid ved at en potensiell kjøper legger inn bud på eiendommen.<sup>68</sup>

### 3.3.3 Formfrihet

Hovedregelen i norsk rett er at det er formfrihet ved inngåelse av avtaler, og et bud kan som utgangspunkt inngis både skriftlig og muntlig. Avhendingsloven § 1-3 sier uttrykkelig at avtale om avhending av fast eiendom kan gjøres skriftlig eller muntlig. En muntlig avtale skal imidlertid settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

Bevis hensyn tilsier imidlertid at bud bør inngis skriftlig. I rettspraksis er det stilt krav om ”meget sterke bevis” for å godta at det foreligger bindende avtale når det ikke har kommet til uttrykk skriftlig.<sup>69</sup> Hensynet til de store verdiene det er snakk om i eiendomshandel taler for at partene nedfeller en avtale skriftlig. Bergsåker<sup>70</sup> sier at domstolenes skepsis bygger på en formodning om at partene fortsatt befinner seg på forhandlingsstadiet, så lenge skriftlig kontrakt ikke foreligger.

Domstolenes holdning er ikke like restriktiv når handel har foregått gjennom eiendomsmegler. Flere dommer konkluderer med at bindende avtale er inngått selv om alt ikke foreligger skriftlig, når en kvalifisert person, for eksempel eiendomsmegler eller advokat, har forklart seg om saken.<sup>71</sup> I Rt. 1987 s. 1205, som gjaldt salg av en hotelleiendom gjennom megler, fikk kjøper enstemmig medhold i at bindende avtale forelå. Her var dels muntlige utspill formidlet via megler, dels forelå noe skriftlig. Som følge av fremgangsmåten som var fulgt kunne ikke førstvoterende se at man sto overfor ”bevisproblemer av vesentlig betydning”. I RG 1987 s. 951 (Agder lagmannsrett) anså flertallet (tre dommere)

---

<sup>68</sup> *Tryggere budgivning* s. 12

<sup>69</sup> Bergsåker (1995) s. 131

<sup>70</sup> Bergsåker (1995) s. 128

<sup>71</sup> Bergsåker (1995) s. 132

selgers muntlige aksept via megler for bindende. De understreket kravet om ”meget sterke bevis”, men fant at bevismessige hensyn ikke tilsa å opprettholde kravet til skriftlighet i denne saken. Det forelå ”tilstrekkelig sterke holdepunkter” for å anta at bindende avtale var inngått. Dommene viser at bevisproblemene reduseres eller faller bort når det er en eiendomsmegler inne i bildet.<sup>72</sup> Meglers forklaring vil være av stor betydning for å avklare de faktiske forhold. Plikten til å føre budjournal, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 4-5, medfører god dokumentasjon av budrunden, og er om mulig med på å gi meglers forklaring enda større bevismessig verdi.

”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 4 sier at det normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Megler har ingen plikt til å be om skriftlig bud, men bør oppfordre til det. Han bør også om nødvendig bistå budgiver med å fylle ut budskjemaet eller skrive budet. Det kan forhindre eventuelle uheldige misforståelser. I LE-2005-111427 (Eidsivating lagmannsrett) ble anbefalingen i ”Forbrukerinformasjon om budgivning” tillagt vekt ved vurderingen av meglers opptreden. Spørsmålet gjaldt hvorvidt bindende avtale var inngått. Lagmannsretten fant at megler i noen grad kunne kritiseres for å ha fraveket normal budgivningsprosedyre, ved at første bud ikke var inngitt skriftlig. Likevel hindret dette ikke avtalebinding, siden det ikke oppstilles noen formkrav ved overdragelse av fast eiendom.

Senere endringer i budet, for eksempel forhøyelser, kan gjerne skje muntlig.<sup>73</sup> Vanligvis vil forhøyelser gjøres over telefon, men at det skjer skriftlig via telefaks forekommer også. Endringer per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer frarådes, fordi det er større risiko for at denne typen meldinger ikke kommer frem i tide.<sup>74</sup> Megler må sikre bevis for at forhøyelse har funnet sted.

---

<sup>72</sup> Bergsåker (1995) s. 134

<sup>73</sup> *Forbrukerinformasjon om budgivning* punkt 4

<sup>74</sup> *Forbrukerinformasjon om budgivning* punkt 4

### 3.3.4 Forbehold

Budgiver står fritt til å ta forbehold<sup>75</sup> i budet. Som et tilbud i avtalelovens forstand, vil budet være bindende for budgiver så langt det rekker, men heller ikke lengre.<sup>76</sup> Imidlertid kan forbehold gjøre et bud så uklart og løst, at det ikke engang tas i betraktning av selger. Megler bør i denne sammenheng hjelpe budgiver å formulere seg så presist som mulig, og sørge for at alle opplysninger av betydning for forbeholdet inntas i budet. For eksempel bør det gis opplysning om minstepris, samt angis en tidsramme, der budgiver har tatt forbehold om salg av egen bolig. Uklarheten som forbeholdet innebærer, vil da være begrenset i tid. En minstepris gjør det mulig å vurdere hvorvidt det er realistisk at budgiver vil få solgt boligen, og således om det er sannsynlig at forbeholdet vil bortfalle.<sup>77</sup>

Det skilles mellom to typer forbehold. Den typen som er vanligst i praksis er at budet er bindende for budgiver, men med den modifikasjon som ligger i forbeholdet. Den andre typen innebærer at budet ikke er bindende for budgiver, før det er klart om forbeholdet inntreffer eller ikke.<sup>78</sup>

”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 5 sier at ”[n]ormalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.” Videre anbefales det eventuelt å konferere med megler før bud avgis. Det vil som regel være fornuftig at megler fraråder selger å akseptere bud før forbeholdet er avklart, men en budgiver kan forledes til å tro at budet ikke er bindende for ham før forbeholdet er avklart. Dersom budgiver konfererer med megler før bud avgis, bør megler informere om at budet likevel er bindende når det kommer til selgers kunnskap.<sup>79</sup>

---

<sup>75</sup> I eiendomsmeglernes terminologi brukes ordet ”forbehold”, men ord som ”betingelse”, ”vilkår” og ”forutsetning” vil normalt bety det samme.

<sup>76</sup> Bergsåker (1995) s. 28

<sup>77</sup> Rosén (2005) s. 213

<sup>78</sup> Bergsåker (1995) s. 31

<sup>79</sup> Rosén (2005) s. 202



### 3.4 God meglerskikk, herunder meglers omsorgsplikt

Eiendomsmeglingsloven § 3-1 første ledd bestemmer at megler skal ”utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk... og med omsorg for begge parter interesser”. Dette er den grunnleggende bestemmelsen om utøvelse av mellommannsrollen.<sup>80</sup> Budgivningen omfattes av regelen om meglers omsorgsplikt i emgll. § 3-1.<sup>81</sup> Dette er blant annet lagt til grunn i RG 1993 s. 1215 (Tønsberg tingrett), RG 2001 s. 1611 (Gulating lagmannsrett) og Borgarting lagmannsretts dom 2003-04-04 (LB-2002-1665). Eiendomsmeglingslovutvalget la til grunn at omsorgsplikten blant annet tilsier en plikt for megler til å organisere budrunden på en forsvarlig måte. Han skal sørge for at selger får korrekt informasjon om utviklingen i budrunden, og vanligvis og såfremt det er mulig, holde interessenter orientert om utviklingen. Megleren har en generell veiledningsplikt i forbindelse med budgivningen, som blant annet innebærer å orientere partene om problemer knyttet til korte akseptfrister.<sup>82</sup>

Kravet til god meglerskikk vil kunne utfylle og utvide meglerens plikter overfor partene. Normen kan ha betydning for tolkningen av andre bestemmelser i eiendomsmeglingsloven.<sup>83</sup> Kravet til god meglerskikk har selvstendig betydning ved at det medfører at megler har andre plikter enn de som uttrykkelig fremkommer av loven.<sup>84</sup>

#### 3.4.1 Rettslig standard

God meglerskikk er en rettslig standard, som gir anvisning på en elastisk og objektiv norm for meglers atferd. At den er elastisk innebærer at meningsinnholdet kan variere over tid, og til en viss grad etter hvilken situasjon man befinner seg i.<sup>85</sup> Endringer i bransjepraksis, samt den generelle oppfatningen i samfunnet, gjennom debatter i media og publikums krav

---

<sup>80</sup> NOU 2006: 1 s. 114

<sup>81</sup> *Tryggere budgivning* s. 9

<sup>82</sup> *Tryggere budgivning* s. 10

<sup>83</sup> NOU 2006: 1 s. 116

<sup>84</sup> NOU 2006: 1 s. 116

<sup>85</sup> NOU 2006: 1 s. 116, Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 148

og holdninger, påvirker innholdet. Enhver utvikling i bransjepraksis vil ikke automatisk innlemmes i normen. Lovgivningen kan sette grenser for hva som godtas. Myndighetene har også visse virkemidler for å stoppe en ny og uheldig praksis, blant annet gjennom Kredittilsynets kompetanse til å kalle tilbake bevilling og eiendomsmeglerbrev, jfr. emgll. §§ 2-8 og 2-9.<sup>86</sup> I Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20 ble det understreket at bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe lempeligere krav til god meglerskikk, enn hva som kan sies å følge av en objektiv norm der hensynet til partene er det mest fremtredende. Normen er også objektiv i den forstand at den er den samme uansett hvem som utfører oppdraget.<sup>87</sup> Det følger av emgll. § 1-3 at normen gjelder for enhver som driver eiendomsmegling i medhold av § 1-2 første ledd.<sup>88</sup> Meglerens utdanning og erfaring er uten betydning ved vurderingen. En person uten eiendomsmeglerbrev som utfører et oppdrag, vil således bedømmes ut fra den samme målestokken som en statsautorisert eiendomsmegler.<sup>89</sup> Det avgjørende er om vedkommende utad har fremstått som eiendomsmegler. Hvis det er tilfellet, må han også akseptere å bli bedømt som en eiendomsmegler i forhold til kravet til god meglerskikk.<sup>90</sup>

Det er flere fordeler ved å innta en rettslig standard i lovverket.<sup>91</sup> For det første er det ikke mulig å regulere alle tenkelige situasjoner som kan oppstå i praksis, samtidig som loven lett ville blitt uoversiktlig og svært omfangsrik dersom man skulle forsøke. For det andre får man mulighet til å fange opp endringer i praksis som skjer over tid, for eksempel tekniske nyvinninger, endrede behov hos publikum og nye økonomiske forhold.<sup>92</sup> Kravet til god meglerskikk sikrer et fleksibelt og tilpasningsdyktig regelverk.<sup>93</sup> På den annen side kan bruk av en rettslig standard være uheldig, fordi det er lite forutberegnelig for oppdragsgiver

---

<sup>86</sup> Bech (1995) s. 65

<sup>87</sup> NOU 2006: 1 s. 116

<sup>88</sup> Rosén (2005) s. 118

<sup>89</sup> Rosén (2005) s. 118

<sup>90</sup> Rosén (2005) s. 121

<sup>91</sup> Bech (1995) s. 64

<sup>92</sup> NOU 1987: 14 s. 44, Bech (1995) s. 65

<sup>93</sup> Bech (1995) s. 65

og interessenter, samt for meglerbransjen, at meglers plikter ikke følger uttrykkelig av loven.<sup>94</sup>

### 3.4.2 Gjelder virksomhetsutøvelsen som sådan

Emgll. § 3-1 første ledd pålegger megler å "... utføre *oppdraget* i samsvar med god meglerskikk..." (min uth.). I eiendomsmeglingsloven av 1938 var kravet til "god forretningsskikk" rettet mot meglerens utførelse av "sitt hverv". Da begrepet "god meglerskikk" erstattet "god forretningsskikk" i loven av 1989 var det ikke meningen å foreta noen realitetsendringer. Kravet til god meglerskikk omfatter derfor etter gjeldende rett meglers virksomhetsutøvelse generelt.<sup>95</sup>

Gjeldende rett videreføres og presiseres i emgll. 2007 § 6-3 første ledd, som lyder:

"Oppdragstaker skal i sin *virksomhetsutøvelse* opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser." (min uth.). Presiseringen er i samsvar med Eiendomsmeglingslovutvalget forslag.<sup>96</sup> Departementet understreker at selv om pliktsubjektet er angitt som "oppdragstaker", innebærer ikke dette at kravet til god meglerskikk begrenses til utførelsen av et bestemt oppdrag.<sup>97</sup> Begrepet "oppdragstaker", jfr. emgll. 2007 § 6-1 første ledd, er nytt, og brukes om den som formelt er oppdragsgiverens avtalemotpart. Gjeldende rett bruker "megler" i denne betydning. "Megler" blir en beskyttet tittel, jfr. emgll. 2007 § 4-5 annet ledd, og begrepet "oppdragstaker" brukes derfor for å klargjøre at kravet til god meglerskikk ikke er begrenset til å gjelde "meglere" i lovens forstand.

---

<sup>94</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 149

<sup>95</sup> NOU 2006: 1 s. 116-117, Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 150

<sup>96</sup> NOU 2006: 1 s. 116-117

<sup>97</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 185

### 3.4.3 Omsorg for begge parter interesser

I begrepet *omsorgsplikt* ligger det at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men skal arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.<sup>98</sup> Med andre ord er ikke megleren ansvarlig for at handel kommer i stand, selv om han påtar seg et oppdrag. Samtidig vil megleren, når han har en eneforordlingsrett, ha en plikt til å arbeide med oppdraget.

Oppdraget er en kontrakt mellom megler og oppdragsgiver, og i samsvar med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper har megler en *lojalitetsplikt* overfor oppdragsgiver.<sup>99</sup> Falkanger-utvalget uttalte at "[m]eglerens plikter er ikke de samme overfor oppdragsgiveren og oppdragsgiverens medkontrahent (...) og megleren skal primært ha oppdragsgiverens interesser for øye."<sup>100</sup> Omsorgsplikten må imidlertid sees i sammenheng med meglers rolle som mellommann, jfr. emgll. § 1-1.<sup>101</sup> Mellommannen skal ikke fullt ut identifisere seg med en av partene, men ivareta begge parter interesser på en tilfredsstillende måte. Overfor oppdragsgiverens medkontrahent og øvrige interessenter har megler en *nøytralitetsplikt*, og disse må forvente å få relevante råd og opplysninger, uansett om det er fordelaktig for selgeren eller ikke.<sup>102</sup> Eiendomsmegleren er ikke pålagt en så streng nøytralitet at oppdragsgiver skal se seg nødt til å engasjere andre medhjelpere for å ivareta sine interesser. Samtidig skal meglers opptreden være såpass balansert at heller ikke medkontrahenten må engasjere egen hjelper i tillegg til megler.<sup>103</sup> "[M]eglerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiveren må avveies mot pliktene overfor medkontrahenten i samsvar med god meglerskikk."<sup>104</sup>

---

<sup>98</sup> NOU 1987: 14 s. 63-64

<sup>99</sup> Rosén (2005) s. 123

<sup>100</sup> NOU 1987: 14 s. 64-65

<sup>101</sup> Bech (1995) s. 66

<sup>102</sup> NOU 1987: 14 s. 64-65

<sup>103</sup> NOU 1987: 14 s. 64-65

<sup>104</sup> NOU 1987: 14 s. 64-65

Forholdet mellom lojalitetsplikten og nøytralitetsplikten vil være forskjellig i de ulike fasene av oppdraget.<sup>105</sup> Når megler er i kontakt med potensielle oppdragsgivere for å skaffe oppdrag, er det som utgangspunktet kun lojalitetsprinsippet som gjelder. Tilsvarende kan sies om situasjonen der megler og oppdragsgiver diskuterer prisstrategier. Kravet til nøytral opptreden gjør seg gjeldende ved innhenting av opplysninger om eiendommen og ved utforming av salgsoppgave. Nøytralitetsplikten er ikke til hinder for å fremheve positive sider ved salgsobjektet, men megler må påse at aktuelle kjøpere kan inngå avtale på bakgrunn av saklige og korrekte opplysninger om eiendommen. I budgivningsprosessen vil begge parter ha behov for råd og veiledning, og megler må veie lojalitetsplikten opp mot nøytralitetsplikten. Heller ikke på dette stadiet i oppdraget er det i strid med god meglerskikk at megler og selger diskuterer prisstrategier, og at megler arbeider for å oppnå en høyest mulig pris.<sup>106</sup> Dette er nettopp meglers oppgave ved salgsoppdrag. I de etiske reglene for Norges Eiendomsmeglerforbund er det i § 5 inntatt at medlemmene skal jobbe for at oppdragsgiveren får en best mulig markedspris. Kjøpekontrakten skal være utformet på en balansert måte som ivaretar begge parter interesser, så her er nøytralitetsplikten den rådende.

#### 3.4.4 Plikt til å gi råd og opplysninger

Megleren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne, jfr. eiendomsmeglingsloven § 3-1 annet ledd. Den nærmere fastleggingen av plikten vil være skjønnsmessig og avhenge av hva som følger av kravet til god meglerskikk i § 3-1 første ledd.<sup>107</sup>

Meglerens opplysningsplikt i forhold til selve *eiendommen* reguleres av emgll. § 3-6. Kravet til god meglerskikk, jfr. emgll. § 3-1 første ledd, vil etter omstendigheten medføre at megler har plikt å gi opplysninger utover minstekravet i § 3-6. Opplysningsplikten etter

---

<sup>105</sup> Rosén (2005) s. 124-125, NOU 2006: 1 s. 115

<sup>106</sup> Rosén (2005) s. 124-125, NOU 2006: 1 s. 115

<sup>107</sup> NOU 1987: 14 s. 65, Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 40

emgll. § 3-1 annet ledd, innebærer et supplement til dette. Meglers opplysningsplikt etter emgll. § 3-6 er ikke tema i det følgende.

Opplysnings- og rådgivningsplikten omfatter spørsmål i tilknytning til den aktuelle eiendommen, men også mer generelle spørsmål, jfr. uttrykket ”handelen og *gjennomføring av denne*”.<sup>108</sup> Megler plikter å gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold. Han har i noen grad også plikt til å komme med egne vurderinger av de foreliggende forhold, og har således en slags rådgivende funksjon.<sup>109</sup> Meglers plikter har imidlertid klare grenser. I NOU 1987: 14 s. 65 sies det at ”[p]artene kan ikke forlange at megler skal være bygningskyndig eller kunne svare på mer kompliserte skattespørsmål. Her vil meglerens plikt være begrenset til å peke på de vansker han ser eller bør se, og eventuelt henvise til andre rådgivere.”

Meglers plikt til uoppfordret å gi skatteinformasjon var vurderingstema i Rt. 1988 s. 7. Høyesterett kunne ikke se at en slik plikt fulgte av eiendomsmeglingsloven av 1938. Heller ikke reglementet for eiendomsmeglere, gitt i medhold av loven, eller bransjens etiske regler, tilsa en slik plikt. Det ble så sett hen til forarbeidene til dagens lov, NOU 1987: 14 s. 65. Høyesterett sluttet seg til det som her ble uttalt som uttrykk for gjeldende rett, og gikk så over til å vurdere de konkrete omstendighetene. Retten mente det burde ha ”ringt en bjelle for” megleren. Tatt i betraktning at foretaket hadde en advokat knyttet til seg som konsulent, hadde megleren ”en meget sterk oppfordring” til å ta opp de skatterettslige sidene, og forelegge for konsulenten. Etter dette kom Høyesterett til at megleren ved unnlatelsen hadde opptrådt uaktsomt.

### 3.5 Forsvarlig avvikling av budrunden

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 første ledd. Formålet er at oppdragsgiver og interessenter skal

---

<sup>108</sup> NOU 1987: 14 s. 65

<sup>109</sup> NOU 1987: 14 s. 65

sikres et betryggende grunnlag for sine handlingsvalg.<sup>110</sup> En tilsvarende regel kunne tidligere utledes av emgll. § 3-1, og bestemmelsen innebærer således en presisering av god meglerskikk.<sup>111</sup> Bakgrunnen for forskriftsreguleringen var nettopp å foreta en klargjøring og synliggjøring av eiendomsmeglers plikter i budrunden.<sup>112</sup> For megler vil dette samtidig innebære en oppfordring til å organisere budrunden slik at det blir tilstrekkelig tid til å etterleve disse pliktene.<sup>113</sup> Ved å ha regler å henvise til i forhold til partene, gis megler også en bedre mulighet til å påvirke budprosessen.<sup>114</sup>

Hva som for partene er et *forsvarlig grunnlag for handlingsvalg* må vurderes konkret og skjønnsmessig i hvert enkelt tilfelle.<sup>115</sup> Hensynet til at omsetning av fast eiendom skal skje på en ryddig og betryggende måte, og uten unødvendige transaksjonskostnader, utgjorde grunnleggende premisser for Eiendomsmeglingsutvalgets forslag.<sup>116</sup> Vurderingen av hva som er forsvarlig må skje med disse hensyn for øyet.<sup>117</sup> Det må også tas i betraktning at meglers lojalitetsplikt innebærer at han skal arbeide for at avtaleslutning skjer på best mulige vilkår for oppdragsgiver. En helt grunnleggende oppgave for megler, er å sørge for at de involverte parter er inneforstått med hva budgivningen innebærer. Særlig er det viktig å opplyse om rettsvirkningen av å inngi bud. I utvalgets mandat ble ivaretagelse av forbrukernes interesser fremhevet som sentralt. Kravet til god meglerskikk innebærer at megler må tilpasse seg partenes profesjonalitetsnivå, og forbrukere nyter gjennomgående et sterkere vern enn profesjonelle aktører.<sup>118</sup> Et annet relevant moment er på hvilket stadium i budprosessen man befinner seg. Normalt vil partene ha behov for mer tid til å områ seg i

---

<sup>110</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>111</sup> Tryggere budgivning s. 31(mindretallet) og 37(flertallet)

<sup>112</sup> Tryggere budgivning s. 31(mindretallet) og s. 37(flertallet)

<sup>113</sup> Tryggere budgivning s. 31(mindretallet)

<sup>114</sup> Tryggere budgivning s. 30(flertallet)

<sup>115</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>116</sup> Tryggere budgivning s. 18

<sup>117</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>118</sup> Rosén (2005) s. 127

begynnelsen av en budrunde. Megler har gjerne mange interessenter å forholde seg til på et tidlig stadium, og tempoet avpasses slik at han har mulighet til å ivareta samtlige.

Eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd inneholder enkelte generelle presiseringer i forhold til hva som ligger i kravet om forsvarlig gjennomføring av budrunden.

### 3.6 Orienteringsplikt om bud og forbehold

Megler skal orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om innkomne bud og forbehold, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd. Orientering om bud vil si informasjon om budets størrelse og eventuelt akseptfrist. Forbehold kan blant annet gjelde finansiering eller salg av nåværende bolig, og de partene skal også ha informasjon om dette. Meglers orienteringsplikt er begrenset til det som er *nødvendig* og *mulig*. Det vil for eksempel ikke være nødvendig å informere øvrige budgivere om et innkommet bud, når megler vet at selger vil akseptere dette.<sup>119</sup> Videre er det kun nødvendig å informere andre budgivere om relevante forbehold. Et forbehold er relevant når det åpenbart har betydning for budgivernes vurdering av sine handlingsvalg. I forhold til hva som er mulig, er det tilstrekkelig at megler har forsøkt å komme i kontakt med partene. Han bør imidlertid legge igjen beskjed, for eksempel på telefonsvarer, der hvor det er praktisk mulig.<sup>120</sup>

#### 3.6.1 Overfor oppdragsgiver

Eiendomsmegler er ansvarlig for å videreformidle innkomne bud til oppdragsgiver, jfr. orienteringsplikten i eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd. Fordi budet kan tilbakekalles inntil selger har fått kunnskap om det, vil megler kunne bli erstatningsansvarlig dersom han somler med å gi selgeren melding om innkomne bud.<sup>121</sup> Bergsåker mener likevel at megler ansvarsfritt kan innrette sin virksomhet på hensiktsmessig måte, og

---

<sup>119</sup> *Tryggere budgivning* s. 37

<sup>120</sup> *Rundskriv 7/2007*

<sup>121</sup> Bergsåker (1995) s. 23



ikke nødvendigvis må underrette selgeren om bud straks de kommer inn.<sup>122</sup> Begrunnelsen er at bud vanligvis står til akseptfristen utløper, så megler behøver normalt ikke å regne med at budet blir kalt tilbake. Rosén og Torsteinsen slår fast at kravet til god meglerskikk i emgll. § 3-1 første ledd innebærer at megler må videreformidle bud til oppdragsgiver uten ugrunnet opphold.<sup>123</sup> De er enige i at bud bare unntaksvis blir kalt tilbake, men fremholder at det klare utgangspunktet uansett må være at bud videreformidles så rask som mulig. Det vil blant annet ha betydning for selgers mulighet til å sammenligne budet med andre bud.

En problemstilling er om megler har en plikt til å påse at budet kommer til selgers kunnskap. I saken i RG 1993 s. 1215 (Tønsberg tingrett) hadde megler sendt bud, med en ukes akseptfrist, per post. Uenigheten gjaldt hvorvidt megler hadde en plikt til å utvise mer aktivitet da han ikke hørte noe fra oppdragsgiver. Retten hadde ikke noe å bemerke til formidlingsmåten, ut fra den lange akseptfristen. ”Hvorledes et bud skal bringes til oppdragsgiveren, mener retten må vurderes konkret.” Ved vurderingen av om megler burde utvist større aktivitet, tok retten utgangspunkt i normen i emgll. § 3-1. Meglers lojalitetsplikt kunne tilsi at han ringte og purret, men retten anså slik purring som en service, og unnlattelse medfører derfor ikke ansvar. Det ble ansett ønskelig med mer aktivitet fra meglers side, men retten fant det avgjørende at budet var formidlet i samsvar med oppdragsskjemaet, og det forelå ikke erstatningsansvar. I juridisk teori stiller man seg tvilende til om resultatet ville blitt det samme i dag.<sup>124</sup> Man har i dag normalt lettere tilgang til kommunikasjon via e-post og mobiltelefon, i tillegg til de mer tradisjonelle kanaler, og det vil kunne tale for at megler i samsvar med lojalitetsplikten bør utvise aktivitet.

### 3.6.2 Overfor budgivere og interessenter

Eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd pålegger megler en tilsvarende orienteringsplikt om bud og forbehold overfor budgivere og øvrige interessenter. At megler skal

---

<sup>122</sup> Bergsåker (1995) s.23

<sup>123</sup> Rosén (2005) s. 207

<sup>124</sup> Bergsåker (1995) s. 103 og Rosén (2005) s. 208

orientere om innkomne bud må også forut for bestemmelsen sies å følge av god meglerskikk. I ”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 7 heter det at megler ”så langt som mulig [vil] holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.” Opplysninger om relevante forbehold forutsatte imidlertid henvendelse fra den som ønsket informasjon, jfr. punkt 1.

Megler vil normalt ta utgangspunkt i en såkalt visningsliste når ”øvrige interessenter” skal orienteres om bud og forbehold. Som nevnt er orienteringsplikten begrenset til det som er (nødvendig og) *mulig*. Megler vil ha oppfylt sin plikt dersom han har forsøkt å ta kontakt uten å lykkes. Hvorvidt det var i strid med god meglerskikk å anbefale aksept før kontakt var oppnådd med alle på visningslisten, var vurderingstema i LB-1997-3452 (Borgarting lagmannsrett). Med utgangspunkt i emgll. § 3-1 foretok retten en konkret vurdering, og konkluderte med at megler ikke var erstatningsansvarlig. Retten la vekt på at budet lå over normal omsetningsverdi og markant over prisantydningen for eiendommen. Megler kan da ikke være forpliktet til å søke å forlenge akseptfristen, for å oppnå kontakt med de navn på visningslisten han ikke tidligere hadde fått kontakt med. Budrunden måtte avholdes på kort tid og dessuten i en helg, grunnet den korte akseptfristen. Megler må normalt forventes å gjøre bruk av visningslisten for å få frem bud, men det ble ikke ansett sannsynlig at listen ville frembringe høyere bud. Markedssituasjonen tilsa at aktuelle budgivere neppe ville skrive seg på liste, for så å forholde seg avventende. Det var ikke uforsvarlig av megler å ikke ringe de oppgitte telefonnumre flere ganger.

Selger står fritt til å akseptere ethvert bud. Derfor vil som hovedregel ikke melding til budgiver om høyere bud, innebære avslag på vedkommende bud, jfr. avtl. § 5. Dette følger også forutsetningsvis av ”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 7, om at megler så langt det er mulig vil holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.

### 3.6.3 Rimelig tid til å områ seg

Megler skal legge til rette for at oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter får *rimelig tid* til å områ seg, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd. Som

utgangspunkt vil det ikke være tilstrekkelig å informere om et bud rett før akseptfristen går ut. Hva som skal anses som rimelig tid vil variere i forhold til hvor i budprosessen man befinner seg.<sup>125</sup> Partene vil normalt ha behov for mer tid i begynnelsen av budrunden, blant annet for å vurdere *om* man skal legge inn bud, avklare finansiering osv. Lenger ut i budgivningen vil de gjerne ha en klarere formening om hvor langt de er villige til å strekke seg økonomisk, og har ikke det samme behovet for tid til å tenke seg om. Også særlige forhold hos enkelte budgivere kan ha betydning ved vurderingen av hva som er rimelig tid. Som eksempel nevner Eiendomsmeglingslovutvalget at når bud legges inn på vegne av en sammenslutning av rettssubjekter kan det være behov for ekstra tid til avklaring.<sup>126</sup> Det forutsettes imidlertid at juridiske personer har avklart fullmaktsforhold på forhånd. Videre understreker utvalget at både fysiske og juridiske personer må ta høyde for at beslutninger må tas på relativt kort tid.

#### 3.6.4 Bistå ved vurderingen av bud

Megler skal *bistå ved vurderingen av bud*, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd siste punktum. Plikten gjelder først og fremst overfor oppdragsgiver, og megler skal uoppfordret gi sin vurdering<sup>127</sup> Det vesentlige ved meglers vurdering vil være å avklare om budet er i samsvar med selgers forutsetninger i forhold til kjøpesum og overtakelsestidspunkt. Der det er inngitt bud med forbehold må megler avklare forbeholdets rekkevidde og gi sin vurdering av hvilken betydning dette vil ha for selger. Selv om plikten hovedsakelig retter seg mot oppdragsgiver, må eiendomsmegler også bistå budgivere og andre interessenter ved vurderingen av bud når det er behov for det.<sup>128</sup>

Også før vedtakelsen av emgl.forskr. § 8-6 må det kunne sies at megler hadde en plikt til å hjelpe til med å vurdere bud. Eiendomsmeglingslovutvalget la til grunn at en generell

---

<sup>125</sup> Tryggere budgivning s. 37

<sup>126</sup> Tryggere budgivning s. 38

<sup>127</sup> Tryggere budgivning s. 38

<sup>128</sup> Tryggere budgivning s. 38

veiledningsplikt i forbindelse med budgivningen kunne utledes av meglers omsorgsplikt etter emgll. § 3-1.<sup>129</sup> I ”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 6, het det at megler uoppfordret vil gi sin vurdering av bud overfor oppdragsgiveren. Dette er nå endret til å gjelde bud med akseptfrist i samsvar med forskriftsbestemmelsen. Megler vil imidlertid også ha en plikt til å gi sin vurdering av bud med kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste annonserte visning. Selv om megler i forbrukerforhold ikke kan formidle bud med en slik frist, innebærer det ingen innskrenkninger i rådgivningsplikten etter emgll. § 3-1.<sup>130</sup> Dersom selger har mottatt et bud direkte fra budgiver, og ber om meglers vurdering, kan megler gi råd uten at det vil være i strid med emgl.forskr. § 8-6 tredje ledd.

### 3.7 Akseptfrist/Tempo i budgivningsprosessen

Budgiver angir normalt en akseptfrist i tilknytning til budet. Reglene vedrørende akseptfristens lengde når budgiver har gitt bud, skriftlig eller muntlig, uten å fastsette noen akseptfrist, jfr. avtl. § 3, omtales ikke her. Imidlertid er det på sin plass å understreke viktigheten av at megler alltid sørger for at bud har en klar akseptfrist. Da unngår man usikkerheten som oppstår ved at akseptfristen må fastsettes skjønnsmessig, jfr. avtl. § 3 første ledd. I ytterste konsekvens kan megler bli ansvarlig for bud som går tapt.<sup>131</sup>

Lovgivningen har ingen regler om hvor lang akseptfristen minimum må være. Budgiver har derfor full frihet til å bestemme akseptfristens lengde. Korte akseptfrister kan ha uheldige konsekvenser for meglers mulighet til å utføre sine oppgaver og plikter. Eiendoms- meglingslovutvalget vurderte om det var grunn til å sette i verk tiltak mot det høye tempoet i budrundene, som var antatt å være et problem. Utvalget anså bruk av korte akseptfrister som et mindre samfunnsmessig problem enn den offentlige debatt kunne gi innrykk av, men konkluderte likevel med at budgivningen burde forskriftsreguleres.<sup>132</sup> Formålet bak

---

<sup>129</sup> *Tryggere budgivning* s. 10

<sup>130</sup> *Rundskriv 7/2007*

<sup>131</sup> Bergsåker (1995) s. 96

<sup>132</sup> *Tryggere budgivning* s. 24-25

vedtakelsen av eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 var blant annet å senke tempoet i budrunden. Tredje ledd forbyr formidling av bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, mens annet ledd pålegger en generell frarådingsplikt dersom budgiver inngir bud med uforsvarlig kort frist. Bestemmelsene retter seg mot megler, og innebærer i teorien ingen innskrenkninger i budgivers rett til fritt å sette akseptfrist.

### 3.7.1 Formidlingsforbudet

*”I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning.”*, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd.

Formålet bak formidlingsforbudet er hovedsakelig å senke tempoet i budrunden, og da særlig i begynnelsen av budrunden. Bestemmelsen er utformet etter mønster fra ”Forbrukerinformasjon om budgivning.” Her ble det anbefalt at ”[f]ørste bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.” Alle involverte parter skal få tid til å foreta veloverveide beslutninger. Et lavere og mer forsvarlig tempo vil gi interessenter bedre anledning til å vurdere eiendommens tilstand og egen økonomisk evne. Beslutningen om å legge inn bud vil da bli tatt på et mer betryggende grunnlag.

#### 3.7.1.1 Forbrukerforhold

Spørsmålet er hvem som må være forbruker for at formidlingsforbudet i eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd skal komme til anvendelse.

Begrepet ”forbrukerforhold” er ikke definert i gjeldende lov eller -forskrift. Begrepet benyttes også i emgll. § 3-3 annet ledd som gjelder oppdragets varighet. Her er det lagt til grunn at oppdragsgivers status er avgjørende for om det er tale om et forbrukerforhold. Finansdepartementet har uttalt at den samme forståelsen skal legges til grunn i forhold til

eiendomsmeglingsforskriften § 8-6.<sup>133</sup> Eiendomsmeglingsloven 2007 § 1-3 definerer forbrukerforhold som ”tilfeller der oppdragsgiver er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet”. Tilsvarende definisjon finnes blant annet i avhendingsloven § 1-2 tredje ledd og bustadoppføringsloven § 2 første ledd. Innledningsvis ble, for enkelthets skyld, oppdragsgiver og selger forutsatt å være samme person. I forhold til lov og forskrift vil både selger og kjøper kunne være oppdragsgiver. Dersom oppdraget gjelder kjøp eller salg av eiendom som oppdragsgiveren hovedsakelig har brukt eller skal bruke til personlige formål, har vi å gjøre med et forbrukerforhold.<sup>134</sup> De vanligste tilfellene vil være der oppdragsgiver selger egen bolig. Kredittilsynet antar at tilfeller der oppdragsgiver er arving(er) til dødsbo normalt vil være forbrukerforhold.<sup>135</sup> Medkontrahentens formål med kjøpet er uten betydning. For eksempel vil et tilfelle der budgiver er en profesjonell eiendomsutvikler som kjøper boligtomt egnet til utbygging fra en oppdragsgiver som er forbruker, være forbrukerforhold.<sup>136</sup> Heller ikke eiendommens karakter, for eksempel om oppdraget gjelder bolig / fritidsbolig eller næringsbygg, har betydning for om man har å gjøre med et forbrukerforhold eller ikke.

Forbrukervern er et bærende hensyn bak bestemmelsen, og i forhold til selger som forbruker ønsket man å hindre at han blir utsatt for et uheldig press fra interessenter som forsøker å ”kuppe” budrunden. Regelen skal forhindre bud med kort frist som legges inn for eksempel før eller under visning. Slike bud tvinger selgeren til å fatte en beslutning før andre potensielle budgivere har hatt tid og anledning til å vise sin interesse, noe som kan få betydning for hvilken pris som oppnås.

---

<sup>133</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>134</sup> Bech (1995) s. 78

<sup>135</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>136</sup> Rundskriv 7/2007

### 3.7.1.2 Formidle bud

Kredittilsynet slår fast at ”enhver meddelelse av opplysninger om et bud” innebærer at megler formidler bud.<sup>137</sup> Selv om budgivers identitet, budets pålydende og øvrige detaljer holdes skjult, vil det altså være i strid med formidlingsforbudet å informere om et innkommet bud, når dette har for kort akseptfrist.

Det er stort sett selger som er mottaker av bud, men ordlyden i eiendomsmeglingsforskriften rammer formidling generelt. Bestemmelsen forbyr meddelelse til samtlige parter; både selger, andre budgivere og interessenter. Finansdepartementets begrunnelse for å legge en slik forståelse til grunn, er at hensynene bak formidlingsforbudet mot selger i like stor grad gjør seg gjeldende i forhold til de øvrige involverte.<sup>138</sup> Forbudet rammer derfor også bud som selger mottar direkte fra budgiver, og som han så underretter megler om. Megler kan ikke videreformidle budet til andre budgivere / interessenter når akseptfristen er for kort. Tilsvarende gjelder for motbud, det vil si når selger tilbyr eiendommen for en gitt sum.

### 3.7.1.3 Annonsert visning

Med ”annonsert visning” menes enhver henvendelse til publikum om tidspunkt og andre praktiske opplysninger om visning. Henvendelsen kan være skriftlig eller muntlig. Kunngjøring kan skje i trykte eller elektroniske medier. Trykte medier er for eksempel aviser og egne trykksaker fra eiendomsmeglerforetaket, mens elektroniske medier kan være blant annet meglerforetakets hjemmeside og markeds plasser som [www.finn.no](http://www.finn.no). Også oppslag på offentlig tilgjengelig sted innebærer at visningen er annonsert. Typisk vil dette være oppslag i utstillingsvinduet hos megler eller oppslag i nærområdet til boligen som skal selges.

---

<sup>137</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>138</sup> Henvendelse om eiendomsmeglingsforskriften § 8-6. Norges Eiendomsmeglerforbund, 22.12.06. ([http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/andre/brev/prinsipputtalelser\\_fortolkninger/2006/Henvendelse-om-eiendomsmeglingsforskriften-8-6.html?id=444484](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/andre/brev/prinsipputtalelser_fortolkninger/2006/Henvendelse-om-eiendomsmeglingsforskriften-8-6.html?id=444484))

Det hender at boliger averteres for salg med visning etter avtale eller lignende formulering. Forskriftens bestemmelse kommer da ikke til anvendelse, siden visning ikke er annonsert. Formidlingsforbudet gjelder ikke overfor budgiver som har vært på individuell visning. Imidlertid har megler en frarådingsplikt i forhold til bud som inngis med så kort frist at budrunden ikke kan håndteres på en forsvarlig måte, jfr. forskriften § 8-6 annet ledd. Dersom en interessent har vært på individuell visning, og det før han legger inn bud annonseres visning for eiendommen, må han forholde seg til 24-timersregelen. At vedkommende før annonseringen har vært på individuell visning forsvarer ikke noe unntak fra regelen.<sup>139</sup>

#### 3.7.1.4 Utgangspunktet for fristberegningen

Formidlingsforbudet i eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd gjelder bud med ”kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning”. Spørsmålet er om fristen skal regnes fra tidspunktet når siste annonserte visning starter eller når den slutter.

Finansdepartementet uttaler i svarbrev<sup>140</sup> til Norges Eiendomsmeglerforbund at fristen løper fra tidspunktet for *avslutningen* av den siste annonserte visningen. I Rundskriv 7/2007: Nye regler om budgivning heter det at utgangspunktet for fristberegningen er det *annonserte* tidspunktet for avslutningen av siste visning.<sup>141</sup> Det er usikkert om dette er en tilsiktet presisering fra Kredittilsynets side. Tidspunktet for faktisk- og annonsert avslutning av visningene er ikke alltid sammenfallende i praksis. Siden det er anledning til å legge inn bud før siste visning er avsluttet, tilsier hensynet til forutberegnelighet at annonsert tidspunkt legges til grunn.

---

<sup>139</sup> Henvendelse om eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 Choice eiendomsmegling AS ([http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/andre/brev/prinsipputtalelser\\_fortolkninger/2006/Henvendelse-om-eiendomsmeglingsforskriften-8-6-2.html?id=444485](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/andre/brev/prinsipputtalelser_fortolkninger/2006/Henvendelse-om-eiendomsmeglingsforskriften-8-6-2.html?id=444485))

<sup>140</sup> Henvendelse om eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 Norges Eiendomsmeglerforbund

<sup>141</sup> Rundskriv 7/2007



Dersom det er annonsert flere visninger, er det avslutningen av siste annonserte visning som er utgangspunktet for fristberegningen. Tilsvarende gjelder når det opprinnelig bare er annonsert én visning, men det senere annonseres ny visning.<sup>142</sup> Fra det øyeblikket ny visning er annonsert, må megler henvise bud som kommer inn etter første visning til ny akseptfrist.

### 3.7.2 Virkninger av formidlingsforbudet

Det vil føles mest betryggende for alle parter at budgivningen skjer gjennom megler.<sup>143</sup> En selger som gjennomfører en budrunde har, i motsetning til megler, ingen plikt til å opptre i samsvar med god meglerskikk eller føre budjournal. Han plikter heller ikke å gi innsyn etter at handel er sluttet. Megler har plikt til å informere oppdragsgiver og interessenter om formidlingsforbudet i emgl.forskr. § 8-6 tredje ledd, jfr. Kredittilsynets Rundskriv 7/2007 punkt 4. Hensikten er først og fremst å unngå at partene omgår formidlingsforbudet, ved at bud inngis direkte til selger. Oppdragsgiver gis informasjon ved inngåelse av oppdragsavtalen, mens interessenter fortrinnsvis får informasjon i salgsoppgaven.

Formidlingsforbudet er rettet mot megler, og innebærer således et brudd med hans rolle som formidler. I utgangspunktet skal det være opp til selger å avgjøre om bud skal avvises, mens meglers rolle er begrenset til å rådgi selger.<sup>144</sup> I tillegg til at megler er forhindret fra å videreformidle bud som rammes av bestemmelsen, skal disse heller ikke føres inn i budjournalen, jfr. emgl.forskr. § 4-5. De skal i stedet arkiveres i samsvar med emgl.forskr. § 4-8. Formidlingsforbudet innebærer i utgangspunktet ingen innskrenkninger i meglers øvrige plikter etter loven. Det er verdt å merke seg at så lenge budene har akseptfrist på minst 24 timer etter siste annonserte visning, kan megler *før det har gått 24 timer* formidle bud og starte budrunde. Selger kan også akseptere bud før det har gått 24 timer, men så lenge budet skal formidles fra megler må det ha akseptfrist i henhold til forskriften.

---

<sup>142</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>143</sup> Tryggere budgivning s. 18

<sup>144</sup> Tryggere budgivning s. 31

Dersom forbudet omgås ved at bud inngis direkte til selger, er bestemmelsen ikke til hinder for at megler bistår ved vurderingen av bud. Megler rådgivningsplikt etter emgl. § 3-1 annet ledd er i behold, og megler kan fritt gi råd til oppdragsgiver. Imidlertid vil det være i strid med forbudet å bistå selger med å gjennomføre en budrunde der budene har for korte frister.<sup>145</sup> Megler vil være uten ansvar for budgivning som foregår mellom partene, når han selv er avskåret fra å formidle bud etter emgl.forskr. § 8-6 tredje ledd. Dette fremgår av klage nr: 06/07 i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester. Saken gjaldt et forhold som nemnda sier at "... nok kunne oppstått uavhengig av den nye 24 timers-budregelen, men som i praksis har vist at typisk vil kunne forekomme under en slik regel." Klagerne påsto de hadde inngått en muntlig avtale med selgeren i forkant av at (det påstått bindende) budet ble inngitt til megler, men at innklagede megler på en eller annen måte hadde tvunget selgeren til å se bort fra denne avtalen. De anklaget så megler for å ha brukt deres bud for å få opp prisen på eiendommen. Innklagede megler så dette utelukkende som et forsøk på å omgå formidlingsforbudet ved å gå direkte på selger før 24-timersfristen er ute. Reklamasjonsnemnda anså ikke megler for å ha opptrådt kritikkverdig, og uttalte i denne sammenheng: " Når det foregår budgivning direkte til selgeren i en periode hvor eiendomsmegleren er avskåret fra å formidle budet, kan ikke eiendomsmegleren ha noe ansvar for håndteringen av denne budgivningen. En eiendomsmegler må legge til grunn den informasjon som selgeren gir om avtale er inngått. Hevder selgeren at ingen avtale er inngått, må eiendomsmegleren normalt legge dette til grunn. For eiendomsmegleren er det imidlertid viktig å kunne dokumentere hva en selger har hevdet overfor eiendomsmegleren."

For avtaleforholdet mellom kjøper og selger har eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd imidlertid ingen betydning. Dersom oppdragsgiver aksepterer bud med for kort akseptfrist, vil avtalen være bindende mellom partene.

---

<sup>145</sup> Rundskriv 7/2007

### 3.7.3 Frarådingsplikt

Eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 annet ledd gir megler en *frarådingsplikt* når det gjelder bud som inngis med så kort frist til at han ikke har mulighet til å håndtere budprosessen forsvarlig i samsvar med første ledd.<sup>146</sup> Her sies det at oppdragsgiver og aktuelle interessenter skal sikres et betryggende grunnlag for sine handlingsvalg. Frarådingsplikten vil typisk inntre når fristens lengde gjør det vanskelig eller umulig for megler å videreformidle budet til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter, samt når partene ikke får tilstrekkelig tid til å tenke seg om. Bestemmelsen innebærer ingen absolutt regulering av budgivningen, men meglers plikt til å fraråde bud med en uhåndterlig kort frist vil kunne legge en demper på tempoet i budrunden.

Frarådingsplikten har selvstendig betydning i de tilfeller som faller utenfor formidlingsforbudet i eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd. For eksempel vil frarådingsplikten ha selvstendig betydning utenfor forbrukerforhold og når det ikke har vært annonsert visning eller budgiver har vært på individuell visning. I forbrukerforhold vil frarådingsplikten komme til anvendelse for budgivning som skjer etter at det har gått 24 timer etter siste annonserte visning.<sup>147</sup>

Dersom budgiver velger å opprettholde en kort akseptfrist til tross for at megler har frarådet det, har megler en *orienteringsplikt* overfor oppdragsgiver, jfr. emgl.forskr. § 8-6 annet ledd. Han må orientere oppdragsgiver om budet og om konsekvensene av at fristen er for kort. Korte budfrister kan ha til følge at megler ikke får utført sine eiendomsmeglingsfaglige oppgaver på tilstrekkelig god måte. For eksempel kan han forhindres fra å informere øvrige budgivere eller interessenter om budet innen utløpet av fristen, og meglers mulighet til å sjekke om budgiver har betryggende finansiering vanskeliggjøres.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>147</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>148</sup> Rundskriv 7/2007

## 4 Innsyn i budrunden

Innsyn gis i etterkant av at handel har kommet i stand, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-5. Det er imidlertid så tett knyttet opp til meglers dokumentasjon under selve budgivningen at det behandles her. Forholdet til meglers taushetsplikt berøres ikke.

Ved lovendring 13. desember 2002 nr. 76 (i kraft 1. juni 2004) ble emgll. § 3-8 første ledd utvidet til også å være hjemmelsgrunnlag for forskrift ”om innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere”. Flertallet i finanskomiteen uttalte at en forskrift om innsyn i budrunden bidrar til ”økt gjennomsiktighet, og forebygger forsøk på svindel i sammenheng med budprosessen”.<sup>149</sup> De anså at problemet sannsynligvis ikke var stort på daværende tidspunkt, men at selv mistanke om at svindel kan skje er ødeleggende for tilliten mellom partene i en eiendomshandel.

### 4.1 Budjournal

Megler plikter å føre budjournal for hvert oppdrag, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 4-5. Også før innføringen av bestemmelsen fulgte det av god meglerskikk at budgivningen måtte dokumenteres.<sup>150</sup> Kredittilsynets erfaringer viste imidlertid at dokumentasjonen var utilstrekkelig, eller at den nødvendige dokumentasjonen forelå lite systematisk. Innføringen av budjournal innebar en formalisering av dokumentasjonskravet, og utgjorde samtidig et godt grunnlag for å gi regler om innsynsrett i budgivningen.<sup>151</sup>

---

<sup>149</sup> Innst.O. nr. 10 (2002-2003) s. 3-4

<sup>150</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 1: Forslag til endringer i forskrift om eiendomsmegling s. 9

<sup>151</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 1 s. 9

I utgangspunktet skal alle bud føres inn i budjournalen. Dette omfatter både kjøpstilbud fra interessenter og salgstilbud, eller motbud, fra selger. Om budet er fremsatt skriftlig eller muntlig er uten betydning. Bestemmelsen gir ingen uttømmende oppregning av hvilke bud som omfattes, jfr. ”herunder” i første punktum. Bud som rammes av formidlingsforbudet i eiendomsmeglingsforskriften § 8-6 tredje ledd skal imidlertid ikke føres inn i budjournalen.<sup>152</sup> Det skyldes at oppdragsgiver har uhindret tilgang til denne, og formidlingsforbudet ville i praksis blitt virkningsløst. Megler skal i stedet arkivere budene, såfremt de er avgitt skriftlig, jfr. emgl.forskr. § 4-8 annet ledd. Kredittilsynet anbefaler at budet tydelig påføres at det ikke er formidlet i samsvar med emgl.forskr. § 8-6 tredje ledd. Alternativt kan budet returneres til avgiver, med melding om årsaken.<sup>153</sup> Bud skal ”snarest mulig” innføres i budjournalen. I Kredittilsynets forslag til forskriftstekst het det opprinnelig at bud ”straks” skal føres inn, men på grunn av meglers hverdag ville ikke dette være praktisk mulig. Megler plikter derfor å ajourføre budjournalen så fort han har mulighet.

Hvert enkelt oppdrag skal føres for seg, slik at dokumentasjonen blir mest mulig oversiktlig. Budjournalen er ment å være en oversikt over de viktigste opplysningene meglerforetaket mottar i forbindelse med budgivningen.<sup>154</sup> Hvilke opplysninger som skal fremkomme av journalen er oppregnet i emgl.forskr. § 4-5 a) til f). Disse er tidspunkt for når bud er mottatt, budgivers/fullmektigens navn, budets størrelse, eventuelle forbehold og tidspunkt for eventuelt bortfall av slike forbehold, akseptfrist, og tidspunkt for avslag eller aksept.

Budgivere som ønsker å være anonyme kan benytte seg av fullmektig ved inngivelse av bud. Eiendomsmeglingslovutvalget legger imidlertid til grunn at det vil være i strid med god meglerskikk om megleren som forestår budgivningen også opptrer som fullmektig for en av budgiverne.<sup>155</sup>

---

<sup>152</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>153</sup> Rundskriv 7/2007

<sup>154</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 1 s. 9

<sup>155</sup> Tryggere budgivning s. 11

Ny forskrift § 3-5 viderefører i det vesentlige gjeldende rett, med noen språklige endringer. Bestemmelsen antas å åpne for at flere opplysninger skal kunne inntas i budjournalen, ved at oppregnede opplysninger er angitt som et minstekrav.

## 4.2 Innsynsrett

Med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 3-8 første ledd er kjøper og budgivere, eventuelt deres fullmektig, gitt innsynsrett i budjournalen, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 8-5. Omfanget av innsynsretten er noe forskjellig for kjøper og budgiver. Reglene om innsyn bygger i stor grad på retningslinjene i ”Forbrukerinformasjon om budgivning” punkt 8 og 9.<sup>156</sup> I forbindelse med at emgll. § 3-8 første ledd ble endret til også å hjemle forskrift om innsynsrett, ble det vurdert om disse anbefalingene utgjorde en tilstrekkelig regulering. Finansdepartementet påpekte at reglene bare får anvendelse for meglere som er tilknyttet organisasjonene som utarbeidet reglene, samt at de bare gir innsynsrett til kjøper.<sup>157</sup> I tillegg var det ønskelig med klarere regler om hva det kan gis innsyn i uten at taushetsplikten, jfr. emgll. § 5-1, brytes.

Eiendomsmeglingslovutvalget vurderte, i samsvar med sitt mandat, om innsynsretten etter forskriften § 8-5 i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til å sikre gjennomsiktighet i budrunden og tiltroen til at innkomne bud er reelle. De konkluderte med at gjeldende bestemmelse synes å virke etter sin hensikt, og at det ikke er behov for ytterligere eller andre regler på området.<sup>158</sup> Det blir sjelden bedt om innsyn i praksis, og det er grunn til å anta at eksistensen av reglene i seg selv bidrar til økt tillit. Departementet var imidlertid av en annen mening, og vurderte det dit hen at kjøperen uoppfordret bør gis innsyn i budjournalen ved at den legges ved kjøpekontrakten.<sup>159</sup> ”Dette vil føre til økt åpenhet rundt

---

<sup>156</sup> Disse er ikke endret siden vedtakelsen av emgl.forskr. § 8-5.

<sup>157</sup> Ot.prp. nr 96 (2001-2002) s. 13

<sup>158</sup> *Tryggere budgivning* s. 21-22

<sup>159</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 164

meglernes utførelse av oppdraget. Etter departementets vurdering, er dette egnet til å øke den tillit partene i en eiendomshandel skal kunne ha til meglernes uavhengighet.”<sup>160</sup> Med tanke på en senere endring i forskriften, ble det foreslått endring i forskriftshjemmelen. Hjemmel for innsyn i emgll. 2007 finnes i § 6-10. Utformingen av forskriftshjemmelen er endret fra gjeldende lovs ”innsynsrett” til ”innsyn,” for å legge til rette for en forskriftsbestemmelse om at budjournalen uoppfordret skal legges ved kjøpekontrakten.<sup>161</sup> Under komité-behandlingen ble problematikken vedrørende budgivers personvern understreket av flere av medlemmene.<sup>162</sup>

#### 4.2.1 Kjøpers innsynsrett

Kjøper har krav på fullt innsyn i budjournalen, jfr. emgl.forskr. § 8-5 første ledd. Den som benytter seg av forkjøpsrett faller også inn under betegnelsen ”kjøperen”, og har innsynsrett på lik linje med den opprinnelige kjøperen.<sup>163</sup> Det som skiller kjøpers innsynsrett fra de øvrige budgivers innsynsrett, er at kjøper får opplysninger om budgivers identitet. Hensikten med bestemmelsen er å forebygge falske bud, og informasjon om budgivers identitet er en forutsetning for å kunne kontrollere at budene er reelle.<sup>164</sup> Det er naturlig at det er kjøper som gis innsyn, da det først og fremst er han som må bære konsekvensen av et falskt bud i form av å måtte betale mer enn nødvendig for eiendommen. Kjøperens innsynsrett går her foran eiendomsmeglerens eventuelle taushetsplikt om budgivers identitet.<sup>165</sup> Innsyn i informasjon om ”eventuelle forbehold og tidspunkt for eventuelt bortfall av slike forbehold” er også av vesentlig betydning. Et bud som avgis med et uklart eller omfattende forbehold er gjerne for usikkert til at selger vil kunne akseptere det. For kjøper vil det være av interesse hvorvidt et slikt bud likevel har blitt brukt aktivt i budrunden. Det gis ikke innsyn i sensitive opplysninger, som for eksempel finansiering,

---

<sup>160</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 164

<sup>161</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 186

<sup>162</sup> FrP, H, KrF og V i Innst.O. nr. 50 (2006-2007)

<sup>163</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2: Innsynsrett i opplysninger om bud og budgivere mv. s. 5

<sup>164</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 4

<sup>165</sup> *Tryggere budgivning* s. 11

fordi dette er underlagt personvern/taushetsplikt. I tillegg så ikke Kredittilsynet noe behov for at endelig kjøper skal se hvordan konkurrerende budgivere hadde planlagt å finansiere kjøpet.<sup>166</sup>

For kjøper skjer innsyn ”på meglerforetakets kontor eller på annen avtalt måte.” Normalt møtes selger og kjøper til kontraktsmøte på meglers kontor etter at bindende avtale er inngått, og det er praktisk for kjøper å benytte sin innsynsrett i denne sammenheng. Begrunnelsen for at innsyn som hovedregel skal skje på meglerforetakets kontor er hensynet til minst mulig spredning av informasjon. Sannsynligheten for at opplysninger om navngitte budgivere kommer på avveie er større dersom kjøper for eksempel får tilsendt en kopi av budjournalen.<sup>167</sup> At det avtales innsyn på annen måte kan være aktuelt blant annet når kjøper bor langt unna og heller ikke har en fullmektig på stedet, og det derfor er vanskelig eller blir unødig kostnadskrevende å gjennomføre innsyn på meglers kontor.<sup>168</sup>

Etter at kjøperen eller fullmektigen har fått innsyn skal vedkommende bekrefte dette ved å signere på kopi eller utskrift av budjournalen. Kredittilsynet fremhevet to hensyn bak en slik bestemmelse.<sup>169</sup> For det første vil signering bidra til å bevisstgjøre kjøperen eller fullmektigen om at ”opplysninger om budgiverens identitet ikke kan brukes til annet enn å ivareta kjøperens interesser i saken.” Dette står uttrykkelig i forskriften. For det andre tilsier notoritetshensyn at en signering vil kunne forhindre eventuell fremtidig tvist mellom kjøper og megler om hva det er gitt innsyn i. Kredittilsynet som tilsynsmyndighet, jfr. emgll. 2-7 første ledd, vil også enkelt kunne kontrollere hvilke opplysninger kjøper har fått. Det signerte dokumentet skal arkiveres på samme måte som de øvrige dokumenter foretaket har utarbeidet i forbindelse med oppdraget, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 4-8 annet og tredje ledd.

---

<sup>166</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 5

<sup>167</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 5

<sup>168</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 5

<sup>169</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 5



#### 4.2.2 Budgivers innsynsrett

Budgivere har en mer begrenset innsynsrett enn kjøper, jfr. emgl.forskr. § 8-5 annet ledd. De kan bare kreve kopi eller utskrift av budjournalen, og da uten at budgivers identitet fremkommer. At budgivers identitet holdes skjult begrunnes ut fra to hensyn.<sup>170</sup> For det første kan budgivers identitet være omfattet av meglers taushetsplikt, og det vil derfor være betenkelig å gi alle budgivere tilgang til denne informasjonen. For det andre vil eventuelle falske bud kun ramme kjøperen direkte, siden det er han som har inngått avtale på falske premisser. Andre budgivere har derfor ikke det samme behovet for innsyn vedrørende identitet. Det anses også tilstrekkelig preventivt i forhold til falske bud at kjøper får fullt innsyn når det gjelder identiteten.

Gjeldende rett om budgivers innsynsrett videreføres, men med enkelte språklige endringer, i ny eiendomsmeglingsforskrift § 6-4 annet ledd.

#### 4.2.3 Innsyn etter at handel er kommet i stand

For både kjøper og budgivere gjelder at innsyn først kan kreves etter at ”handel er kommet i stand”, eller for budgivere også når ”en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,” jfr. emgl.forskr. § 8-5. Det forekommer ingen innsynsrett underveis i budgivningen. Kredittilsynet anså det tilstrekkelig preventivt i forhold til falske bud at kjøperen får fullt innsyn i etterkant.<sup>171</sup> At budgivere gis innsyn også når handel ikke kommer i stand, er blant annet for å forebygge at objektet trekkes fra markedet for å forhindre at eventuelle falske bud blir oppdaget.<sup>172</sup>

---

<sup>170</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 5

<sup>171</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 6

<sup>172</sup> Kredittilsynets høringsnotat 1.9.2003. Vedlegg 2 s. 7

Det følger av ordlyden i eiendomsmeglingsforskriften § 8-5 at kjøper og budgivere må ”kreve” innsyn. Megler plikter ikke automatisk å gi partene innsyn i budrunden, men gir innsyn etter begjæring fra den eller de som ønsker det. For budgivers del forblir dette uendret i den nye forskriften, jfr. § 6-4 annet ledd, mens kjøper uoppfordret skal gis innsyn, jfr. § 6-4 første ledd.

#### 4.2.4 Utvidelse av innsynsretten

På bakgrunn av departementets uttalelser i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 164, fremla Kredittilsynets forslag<sup>173</sup> til ny forskrift. Ny eiendomsmeglingsforskrift § 6-4 første ledd, er i samsvar med forslaget, og innebærer en utvidelse av innsynsretten ved at også selger gis fullt innsyn i budjournalen. Mens innsyn tidligere måtte begjæres, skal det nå gis uoppfordret. Departementet foreslo at budjournalen skulle legges ved kjøpekontrakten,<sup>174</sup> mens Kredittilsynet har gått inn for at den skal gis partene ”uten ugrunnet opphold” etter at avtale er inngått. Bindende avtale foreligger når bud er akseptert, og plikten inntreder derfor på dette tidspunktet. Kredittilsynet antar at det vil være praktisk å sende budjournalen sammen med for eksempel akseptbrev.<sup>175</sup> Kredittilsynet begrunner utvidelsen av innsynsretten ut fra tre hensyn.<sup>176</sup> For det første mener de, i likhet med departementet, at obligatorisk utlevering av budjournalen vil gi økt åpenhet rundt budgivningen. For det andre antas regelen å ha preventiv virkning i forhold til falske bud og andre misligheter. Tilsynspraksis har avdekket mangelfull føring av budjournal, og Kredittilsynet mener at bestemmelsen for det tredje vil skjerpe overholdelsen av denne plikten. I forhold til den nevnte problematikk vedrørende personvern, var Kredittilsynet av den mening at hensynene bak utvidelsen veier tyngre enn hensynet til personvern.<sup>177</sup>

---

<sup>173</sup> Kredittilsynets høringsnotat 22.6.2007 Forslag til ny eiendomsmeglingsforskrift mv. s. 47-48

<sup>174</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 164

<sup>175</sup> Kredittilsynets høringsnotat 22.6.2007 s. 49

<sup>176</sup> Kredittilsynets høringsnotat 22.6.2007 s. 48

<sup>177</sup> Kredittilsynets høringsnotat 22.6.2007 s. 48



## Litteraturliste

*Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven.* Bergsåker, Trygve (red.), Ingvild Ericson og Monica Viken. Oslo, 2007

Bech, Stig L. og Trond Hasfjord *Eiendomsmeglingsloven*. 2.utg, 3.opplag. Oslo, 1995

Bergsåker, Trygve *Eiendomshandel gjennom megler. Avtaleinngåelse og avtalebrudd*. 2.utg, 3.opplag. Oslo, 1995

Brækhus, Sjur *Meglerens rettslige stilling*. Oslo, 1946

Hov, Jo *Avtaleslutning og ugyldighet. Kontraktsrett I*. 3.utg. Oslo, 2002

Rosén, Karl og Dag Torsteinsen *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 1.utg. Oslo, 2005

Woxholth, Geir *Avtalerett*. 6.utg. Oslo, 2006

